

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Banky a podnikatelské úvěry

Banks and business loans

Student: Milada Vondráčková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Marie Lichnovská, Ph. D.

Ostrava 2010

Místopřísežné prohlášení

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci vypracovala samostatně.“

.....

Milada Vondráčková

V Ostravě dne 5. května 2010.

Poděkování

Děkuji Ing. Marii Lichnovské, Ph D. za řádné vedení a veškerý čas, který mi věnovala.

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Bankovní systém	3
2.1	Bankovní licence	7
2.2	Základní funkce bank	9
2.3	Charakteristika obchodů obchodních bank.....	11
3	Charakteristika a typy podnikatelských úvěrů	14
3.1	Provozní úvěry.....	15
3.2	Investiční úvěry	20
3.3	Průběh vyřizování hypotečního úvěru	25
3.4	Podmínky k úspěšnému vyřízení žádosti o podnikatelský úvěr	26
4	Srovnání podnikatelských hypoték na českém trhu	27
4.1	Hypotéka od ČS nazvaná „Hypoteční úvěr“ – varianta č. 1	28
4.1.1	Popis produktu.....	28
4.1.2	Řešení varianty č. 1	29
4.2	Hypotéka od KB nazvaná „Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně“ – varianta č. 2... 30	
4.2.1	Popis produktu.....	30
4.2.2	Řešení varianty č. 2	31
4.3	Hypotéka u RB – varianta č. 3.....	33
4.3.1	Popis jednotlivých produktů.....	33
4.3.2	Řešení varianty č. 3	36
4.4	Hypotéka u LBBW Bank nazvaná „Financování nemovitosti“ - varianta č. 4	39
4.4.1	Popis produktu.....	39
4.4.2	Řešení varianty č. 4	40
4.5	Hypotéka u UCB nazvaná „BUSINESS hypoteční úvěr“ - varianta č. 5.....	40
4.5.1	Popis produktu.....	40
4.5.2	Řešení varianty č. 5	41
4.6	Hypotéka u WPB Capital nazvaná „Investiční úvěr“ - varianta č. 6.....	42
4.6.1	Popis produktu.....	42
4.6.2	Řešení varianty č. 6	44
4.7	Závěry a doporučení k modelovému příkladu	44
5	Závěr.....	47
	Seznam použité literatury	49

1 Úvod

V dnešní době se zpravidla každý podnikatel ocitne v situaci, kdy potřebuje půjčit peníze. Může potřebovat finanční půjčku na krátkou dobu, nebo může chtít rozšířit své podnikání a má zájem o dlouhodobý úvěr z důvodu nedostatku vlastních zdrojů. Tyto situace řeší krátkodobé provozní půjčky nebo dlouhodobé investiční úvěry. Provozní půjčku může podnikatel využít na financování potřeb plynoucích z běžného provozu, na nákup, výrobu či prodej výrobků, zatímco dlouhodobý investiční úvěr se používá na financování investic, které řeší dlouhodobější perspektivu firmy. Také může při podnikání nastat situace, kdy podnikatel zjistí, že nemá pravidelné měsíční příjmy na pokrytí svých výdajů a potřebuje tuto situaci operativně řešit. Toto řešení nabízí revolvingové úvěry, které jsou krátkodobé (se splatností do 1 roku), ale lze je čerpat opakovaně dle potřeb podnikatele.

Cílem bakalářské práce je analyzovat jednotlivé typy podnikatelských hypotečních úvěrů na českém trhu a vybrat ten nejvýhodnější. Hypoteční úvěry jsou střednědobé až dlouhodobé úvěry na investice zajištěné nemovitostí, jde o poměrně vysoké částky, proto je jim třeba věnovat velkou pozornost.

Teoretická část pojednává o bankovním systému a základních informacích, které se bank týkají. Budou uvedeny podmínky pro udělení bankovní licence v ČR a základní charakteristika jednotné bankovní licence v rámci Evropské unie (dále jen EU), která je důležitá pro bankovní regulaci v rámci EU. Banky plní celou řadu různých funkcí, část práce bude věnována těm nejdůležitějším – jedná se o čtyři základní funkce bank.

Dále bude uvedena charakteristika podnikatelských úvěrů. Podnikatelské úvěry jsou bankovní produkty poskytované podnikatelům – fyzickým osobám nebo právnickým osobám. Banky poskytují celou řadu úvěrových produktů, které se liší v mnoha směrech. Budou popsány jednotlivé podnikatelské úvěry provozní (krátkodobé) a investiční (střednědobé, dlouhodobé).

Předmětem praktické části bude hypoteční úvěr, což je druh investičních úvěrů. Hypoteční úvěr je zpravidla každý úvěr, který je zajištěn nemovitostí a je používán na investice do nemovitostí. Budou rozebrány konkrétní hypoteční úvěry pro podnikatele na českém trhu. Tento typ produktu nabízí celá řada bankovních institucí a jedná se o tyto banky: Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank, LBBW Bank, UniCredit Bank a WPB Capital.

Bude provedeno srovnání jednotlivých hypotečních úvěrů na modelovém příkladě. Na základě bankou poskytnutých návrhů bude vybrána nejvýhodnější varianta hypotečního úvěru. Nejlepší varianta bude posuzována dle celkové částky zaplacené za úvěr a veškeré poplatky, které s úvěrem souvisejí.

2 Bankovní systém

Bankovní systém v České republice tvoří centrální banka a souhrn bank působících v této zemi, jejich vzájemné vztahy a rovněž jejich vztahy k okolím, tzn. k podnikovému sektoru, domácnostem, státu a zahraničí.

Formy uspořádání bankovního systému

Bankovní systém se obvykle rozděluje na:

- **jednostupňové a dvoustupňové** podle toho, zda je či není institucionálně oddělena centrální banka se svými makroekonomickými funkcemi od mikroekonomické funkce obchodních bank,
- **systémy univerzální a oddělené** podle toho, zda je či není institucionálně odděleno komerční a investiční bankovníctví.

Jednostupňové bankovní systémy – jednostupňové bankovní uspořádání historicky předcházelo dvoustup. Komerční banky zabezpečovaly jak funkci mikroekonomickou, tak funkci makroekonomickou. V tomto uspořádání neexistovala centrální banka. Moderní bankovní systémy ve vyspělých zemích jsou založeny na dvoustupňovém principu.

Dvoustupňový bankovní systém – na jedné straně zahrnuje podnikatelsky zaměřené obchodní banky, které zabezpečují mikroekonomickou funkci a na straně druhé centrální banku, která provádí makroekonomickou funkci. Hlavním cílem centrální banky je především zabezpečování stabilní měnové hladiny, komerční banky provádějí svou činnost za účelem zisku. Dvoustupňový bankovní systém lze dále dělit podle charakteru obchodů, které jednotlivé banky vykonávají. Podle toho rozlišujeme univerzální bankovní systém a oddělený bankovní systém.

Systém univerzálního bankovníctví - je založen na tom, že banky mohou poskytovat celou řadu produktů, tzn. jak klasické produkty komerčního bankovníctví, tak i produkty investičního bankovníctví. Univerzální bankovní systém nevylučuje určitou specializaci některých bank, ať již na základě jejich vlastního rozhodnutí či na základě zvláštní právní úpravy.

Systém odděleného bankovníctví – zde je odděleno komerční bankovníctví od investičního. Investičním bankovníctvím se rozumí obchodování s akciemi a jinými cennými papíry.

Český bankovní systém

Bankovní systém v České republice je upravován principy, které jsou obsaženy ve směrniciích EU upravujících činnost bank a celého bankovního systému. Je založen na principu dvoustupňového univerzálního bankovníctví s existencí určitých specializovaných bank.

Český bankovní systém tvoří tyto banky:

- **univerzální banky**, mezi nimiž svým podílem dominují tři velké banky (bilanční suma nad 100mld. Kč): Česká spořitelna, a. s., Československá obchodní banka, a. s., a Komerční banka, a. s.
- **specializované banky**, do kterých spadají:
 - *stavební spořitelny*, jejichž vznik je vázán na udělení bankovní licence, okruh jejich činností je však omezen výhradně na tzv. stavební spoření a související produkty. To znamená, že přijímají účelové vklady a v návaznosti na tyto vklady a při splnění stanovených podmínek poskytují účelové stavební úvěry.
 - *Českomoravská záruční a rozvojová banka*, založena v lednu 1992 a jejím hlavním posláním je podpora malých a středních podniků, kterou provádí zejména prostřednictvím poskytování cenově zvýhodněných záruk za úvěry poskytované komerčními bankami, je zprostředkovatelem i řady státních programů na podporu malého a středního podnikání.
 - *Česká exportní banka* (dále ČEB), založena v roce 1994 a činnost zahájila v roce 1995. Základním posláním České exportní banky se stala podpora vývozu prostřednictvím poskytování státem zvýhodněného (zejména z hlediska doby splatnosti úvěrů a výše úrokových sazeb) financování. ČEB musí při poskytování zvýhodněného financování respektovat mezinárodní závazky České republiky a podpořené financování poskytovat v souladu s principy Světové obchodní organizace (WTO).
- **pobočky zahraničních bank**, které po vstupu ČR do EU mohou být bankami z jiných členských zemí u nás zakládány na základě jednotné bankovní licence.
- **Spořitelní a úvěrní družstva**, která však dosud naše legislativa za banky nepovažuje, protože podléhají speciálnímu zákonu. Ten však zejména v důsledku harmonizace s legislativou EU pro oblast bankovníctví je dnes založen na shodných principech jako zákon o bankách. Vznik nových družstevních záložen u nás byl

umožněn od 1. ledna 1996. Po jejich rozsáhlých problémech v letech 1999-2000 došlo k výraznému snížení jejich počtu i snížení celkového objemu bilanční sumy.

Členění bank dle velikosti podle výše bilanční sumy

Banky v českém bankovním systému se obvykle člení dle velikosti podle výše bilanční sumy.

Český bankovní systém člení banky na následující kategorie:

- **velké banky** (bilanční suma na 100mld. Kč) – Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, HVB banka,
- **střední banky** (bilanční suma 15 až 100mld. Kč) – Dresdner bank, Citibank, Cylon Bank, Česká exportní banka, Českomoravská záruční a rozvojová banka, Hypoteční banka, GE Capital bank, Raiffeisenbank, Volksbank, Živnostenská banka,
- **malé banky** (bilanční suma pod 15mld. Kč) – IC banka, BAWAG Bank CZ, PPF banka, Wüstenrot hypoteční banka.

Samostatně jsou vyčleňovány pobočky zahraničních bank a stavební spořitelny:

- **pobočky zahraničních bank** – ABN AMRO Bank, Commerz bank, Deutsche Bank, ING bank, HSBC bank, Raiffeisen im Stiftland,, Sparkasse Muhlviertel/West, Všeobecná úvěrová banka, Waldviertel Sparkasse,
- **stavební spořitelny** – Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, HYPO stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, Wüstenrot stavební spořitelna.

Rozhodující význam připadá na velké banky, které mají téměř dvoutřetinový podíl na celkové bilanční sumě bankovního sektoru.¹

Vymezení bank

K vymezení banky je vhodné přistupovat ze dvou hledisek:

-funkční hledisko vychází z ekonomických funkcí a činností banky. Z funkčního hlediska bývá banka charakterizována jako druh finančního zprostředkovatele, jehož hlavní činností je zprostředkování pohybu finančních prostředků mezi jednotlivými ekonomickými subjekty. Funkční hledisko nám jednoznačně nevymezuje, kdy daný podnik je bankou a kdy

¹ DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 673 s. ISBN 80-7201-515-X.

nikoliv. Jelikož se však na činnost bank v mnoha směrech vztahuje odlišný režim ve srovnání s podniky v jiných oblastech, musí existovat zcela jednoznačné právní vymezení banky.

-*právní hledisko* je naproti tomu založeno na exaktním vymezení banky v příslušné právní formě. Právní vymezení banky je upraveno v příslušných legislativních normách. Toto vymezení musí zcela jednoznačně definovat banku, neboli musí být možné jednoznačně stanovit, zdali daný podnik je či není bankou. Definuje určité znaky, jejichž splnění je nutné k tomu, aby daný subjekt byl bankou.

Odlišný režim na jedné straně stanovuje pro banky přísnější podmínky, na druhé straně jim dává určité výhody.

Banky bývají obvykle definovány ve speciálních zákonech, které upravují oblast bankovníctví. V zemích EU podléhá tato oblast harmonizaci, jejíž základem je **Směrnice o přístupu k činnosti úvěrových institucí a o jejím výkonu**, která definuje banku, přesněji řečeno úvěrovou instituci jako

„podnik, jehož činnost spočívá přijímání vkladů nebo jiných splatných peněžních prostředků od veřejnosti a poskytování úvěrů na vlastní účet“.

Toto vymezení respektuje i náš zákon,² který stanovuje, že banky musí splňovat následující **čtyři základní podmínky**:

- jedná se o **právnícké osoby se sídlem v České republice, založené jako akciová společnost**, které
- **přijímají vklady od veřejnosti**, přičemž vkladem se rozumí svěřené peněžní prostředky, které představují závazek vůči vkladateli na jejich výplatu. Přijímání vkladů od veřejnosti je vyhrazeno pouze bankám, protože jej nesmí provádět nikdo, kdo nemá bankovní licenci (pokud zvláštní zákon nestanoví jinak),
- kterými se rozumí v jakékoliv formě dočasně poskytnuté peněžní prostředky **poskytují úvěry**,
- k výkonu činností uvedených v předchozích dvou bodech **mají bankovní licenci**.

Subjekt, který nesplňuje výše uvedené čtyři znaky, není bankou a nesmí ani používat označení „banka“ nebo „spořitelna“.

² Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, § 1 odst. 1.

2.1 Bankovní licence

Vstup do bankovního sektoru je vázán na speciální povolení v podobě bankovní licence. Udělování bankovní licence lze považovat za výchozí a zároveň jeden z nejúčinnějších nástrojů bankovní regulace. Je to z toho důvodu, že nevpuštění subjektu, u kterého nelze z nějakých příčin předpokládat stabilní a důvěryhodnou bankovní činnost, do bankovního sektoru, je mnohem efektivnější, nežli řešení následných problémů, které by v důsledku její činnosti mohli vzniknout. Posouzení žadatelů o bankovní licenci je velmi obtížné a vyloučit stoprocentně všechny potenciálně rizikové subjekty není možné.

Podmínky pro udělení bankovní licence v ČR

Žádost o licenci se předkládá České národní bance, která její náležitosti stanoví ve vyhlášce. S žádostí o licenci se předkládá i návrh stanov. O udělení licence rozhoduje Česká národní banka, která si před rozhodnutím vyžádá stanovisko Ministerstva financí.

Pro udělení bankovní licence musí být splněny následující podmínky:³

- *průhledný a nezávadný původ základního kapitálu* a dalších finančních zdrojů banky, jejich dostatečnost a vyhovující skladba,
- *splacení základního kapitálu* v plné výši, přičemž minimální výše základního kapitálu banky činí 500 mil. Kč a minimálně v této výši musí být tvořen peněžitými vklady,
- *způsobilost osob s kvalifikovanou účastí* na bance k výkonu práv akcionáře při podnikání banky,
- *odborná způsobilost, důvěryhodnost a zkušenost vedoucích zaměstnanců* banky, to znamená osob, které jsou na základě pracovní nebo jiné smlouvy navrhovány v bance na výkonné řídící funkce, s nimiž je spojena pravomoc a odpovědnost vymezená stanovami,
- *technické a organizační předpoklady* pro výkon navrhovaných činností banky, funkční řídící a kontrolní systém banky včetně systému řízení rizik,
- *obchodní plán* vycházející z navrhované strategie činnosti banky podložený reálnými ekonomickými kalkulacemi,

³ Viz § 4 zákona o bankách.

- *průhlednost skupiny* s úzkým propojením, ke které patří zakladatel s kvalifikovanou účastí na bance,
- *úzké propojení* v rámci skupiny podle předchozího bodu *nebrání výkonu bankovního dohledu* a ve státě, na jehož území má tato skupina úzké propojení, nejsou právní ani faktické zábrany k výkonu bankovního dohledu,
- *sídlo* budoucí banky musí být na území České republiky.

Licence se uděluje na dobu neurčitou a není převoditelná na jinou osobu. Obsahuje jmenovité vymezení povolené činnosti a může obsahovat vymezení rozsahu povolené činnosti a dále může obsahovat stanovení podmínek, které musí banka nebo pobočka zahraniční banky splnit před zahájením, popřípadě je dodržovat při výkonu kterékoliv povolené činnosti.

Jednotná bankovní licence v rámci EU

Bankovní regulace v rámci Evropské unie je z hlediska vstupu do odvětví založena na principu jednotné bankovní licence. Její základní princip spočívá v tom, že podmínky pro udělení bankovní licence jsou harmonizovány a jsou tedy ve všech členských zemích stejné. Bankovní licence udělená v jednom členském státě je potom platná ve všech zemích EU.

Základní smysl jednotné bankovní licence je založen na tom, že pokud takovou licenci podle práva Evropských společenství banka se sídlem na území členského státu Evropské unie (domovský stát) získá, potom může působit jako banka na území jiného členského státu Evropské unie (hostitelský stát).

Banka přitom může prostřednictvím své pobočky na území hostitelského státu vykonávat pouze činnosti, které jsou výslovně uvedené v příslušné legislativní normě⁴ a bance na ně byla udělena v domovském státě licence.

Banky jsou oprávněny k provozování činnosti i bez založení pobočky, pokud jejich provozování nemá charakter trvalé hospodářské činnosti.⁵

⁴ Seznam činností je vymezen v příloze I Směrnice EP a Rady 2000/12/ES, odtud byl přejet i do našeho zákona o bankách (§5d).

⁵ KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 145 s. ISBN 80-251-0882-1.

2.2 Základní funkce bank

Úloha bank v tržní ekonomice je velmi různorodá a v mnoha směrech nezastupitelná. Banky plní celou řadu různých funkcí. Za standardní základní funkce banky můžeme označit čtyři následující:

- finanční zprostředkování,
- emisi bezhotovostních peněz,
- provádění platebního styku,
- zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu.

Finanční zprostředkování

Banky se snaží umísťovat získaný kapitál tam, kde přináší nejvyšší zhodnocení. Tento princip vytváří podmínky pro přelévání peněžních prostředků do těch oblastí, oborů či podniků, kde je jejich zhodnocení nejvyšší, a tudíž nejefektivnější. Banky při finančním zprostředkování provádějí velmi důležitou *transformaci peněz a kapitálu*. Transformace peněz a kapitálu spočívá v tom, že finanční zprostředkovatelé transformují peníze získané od věřitelů (tj. své závazky) a poskytují je dále dlužníkům v jiných formách, s jinými podstatnými charakteristikami.

Emise bezhotovostních peněz

Jedinou institucí ve státě, která může emitovat hotovostní peníze, je centrální banka. Bezhotovostní peníze, tj. peníze v podobě zápisů na bankovních účtech, však mohou emitovat kromě centrální banky i komerční banky. To znamená, že pokud obchodní banka poskytne úvěr v hotovosti, nejde o emisi nových hotovostních peněz, tyto peníze už byly dříve emitovány centrální bankou. Bezhotovostní peníze jsou emitovány kteroukoli bankou při poskytnutí úvěru připsáním této částky na dlužníkův účet. Pokud je dlužník později vyzvedne v hotovosti, nedochází k emisi, peníze již byly emitovány, jen se přeměňují z bezhotovostní do hotovostní formy.

V případě nadměrné emise bezhotovostních peněz bankou tak snadno může dojít k narušení likvidity banky. Limity emise bezhotovostních peněz pro banku vyplývají z regulačních opatření, jako jsou povinné minimální rezervy nebo kapitálová přiměřenost.

Provádění platebního styku

Významnými prostředky platebního styku v současnosti jsou *platební karty*. Mezi další nástroje bezhotovostního platebního styku patří především příkazy k úhradě a inkasu. Bezpečný, rychlý a relativně levný platební styk je jednou ze základních podmínek zdravého vývoje ekonomiky.

Disponovat s penězi lze také pomocí *elektronických peněžních prostředků*, což jsou platební prostředky, které uchovávají peněžní hodnotu v elektronické podobě, a které jsou přijímány jako platební prostředek i jinými osobami než jejich vydavateli. Vedle bank je mohou při splnění stanovených podmínek vydávat také nebankovní instituce, včetně obchodních domů, cestovních kanceláří apod. Patří sem například elektronická peněženka. Elektronické platební prostředky se vzdáleným přístupem k hodnotě umožňují využívat klasické bankovní produkty elektronickými způsoby (např. homebanking).

Zprostředkování finančního investování na peněžním a kapitálovém trhu

Zprostředkování finančního investování spočívá v tom, že banky pro své klienty na jedné straně provádějí emisi cenných papírů, na straně druhé potom zprostředkovávají i jejich nákupy, popř. jiné investiční obchody, jako např. úschovu a správu aktiv, obchody s finančními deriváty.

Do investičního bankovníctví zejména zahrnujeme:

- emisní obchody,
- vlastní a zprostředkovatelské obchody s investičními instrumenty,
- depotní obchody (úschova, správa, uložení a obhospodařování cenných papírů)
- majetkovou správu,
- fúze a akvizice.

Zprostředkování finančního bankovníctví obsahuje především zprostředkovatelské obchody na účet svých zákazníků. V oblasti investičního bankovníctví je hlavním pramenem zisku zprostředkovatelská provize, popř. rozdíl mezi nákupním a prodejním kursem.

Další bankovní činnosti

Vedle již uvedených činností mohou banky, pokud je mají povoleny v udělené licenci, vykonávat další finanční (bankovní) činnosti. Jedná se o např. o investování do cenných papírů na vlastní účet, finanční pronájem (finanční leasing), poskytování záruk, obstarávání

inkasa, finanční makléřství,⁶ směnářenskou činnost, pronájem bezpečnostních schránek a další.

2.3 Charakteristika obchodů obchodních bank

Jednotlivé typy obchodů banky lze nejlépe vysvětlit na její rozvaze (bilanci).⁷ Rozvaha obchodní banky je (stejně jako rozvaha kteréhokoli jiného podniku) tvořena aktivy a pasivy, jejichž výše se musí rovnat. V pasivech jsou uvedeny zdroje banky, v aktivech je uvedeno použití těchto zdrojů.

Pasiva rozvahy obchodních bank jsou tvořena vlastními a cizími zdroji.

- *Vlastní zdroje* jsou tvořeny akciovým kapitálem banky (základním jměním), rezervními a dalšími fondy a nerozděleným ziskem z minulých let.
- *Cizí zdroje* jsou tvořeny vklady klientů, a to jak nebankovních, tak i bankovních. Vklady nebankovních klientů se nazývají primární vklady, vklady bankovních subjektů se nazývají sekundární vklady. Pokud bance poskytne jiná obchodní banka nebo Česká národní banka úvěr, jedná se také o pasivum, konkrétně o „cizí zdroj“. Vklady klientů se dále člení na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé, a to podle doby, na kterou jsou v bance uloženy. Nejvýznamnějšími krátkodobými vklady jsou běžné účty, mezi střednědobé a dlouhodobé vklady se řadí spořicí účty a termínované vklady.

Závazky vůči bankám zahrnují veškeré neseuritizované (nemající formu cenného papíru) závazky banky vyplývající z obchodů s centrální bankou, jinými bankami, popř. družstevními záložnami.

Závazky vůči klientům zahrnují zdroje získané od nebankovních klientů a republikových a místních orgánů.

Závazky z dluhových cenných papírů obsahují závazky banky plynoucí z emitovaných obchodovatelných dluhových cenných papírů.

⁶ Finančním makléřstvím se rozumí zprostředkování poskytování úvěrů, zprostředkování finančních činností a zprostředkování jiných činností finanční povahy týkající se zejména produktů stavebního spoření, pojištění majetku a osob, penzijního připojištění, prodeje a zpětného odkupu listů vydaných investičními společnostmi.

⁷ Viz Tab. 2.4.1.

Rezervy slouží k pokrytí ztrát vyplývajících z povinnosti provést určité jednostranné plnění, pokud existuje povinnost plnit, je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků a je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

Podřízené závazky jsou závazky banky, u kterých bylo smluvně dohodnuto, že v případě zániku banky budou splaceny až po úplném uspokojení všech pohledávek ostatních věřitelů, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti. Tato vyšší rizikovost je pro věřitele kompenzována vyšším úročením.

Základní kapitál zahrnuje v peněžním vyjádření souhrn nominálních hodnot akcií emitovaných bankou.

Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku jsou fondy tvořené ze zdaněného zisku banky. Jde především o zákonný rezervní fond, jehož tvorba a použití jsou dány obchodním zákoníkem.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi emisním kursem a jmenovitou hodnotou akcií nebo zátižních listů při jejich emisi vztahující se k základnímu kapitálu zapsanému v obchodním rejstříku.

Kapitálové fondy jsou ty fondy, které banka vytváří v průběhu své činnosti z jiných zdrojů než zisku banky.

Oceňovací rozdíly souvisí se způsobem promítnutí změn v ocenění některých položek do hospodářského výsledku.

Nerozdělený zisk představuje vytvořený zisk, který dosud nebyl rozdělen na příděly do fondů tvořených ze zisku, výplatu dividend apod.

Za vlastní i cizí zdroje musí obchodní banka platit – vlastníkům akcií vyplácí dividendy, vkladatelům vyplácí úroky, majitelům dluhopisů musí platit úroky a po uvedené době musí od nich dluhopis „odkoupit zpět“.

Aktiva rozvahy obchodní banky ukazují, jakým způsobem banka investuje pasiva, tedy především cizí zdroje, tj. vklady klientů. Mezi aktiva patří:

Pokladní hodnoty, tedy hotovost – jedná se o bankovky a mince v domácí měně i v zahraničních měnách. Hotovost banky potřebují, aby mohly vyplácet klientům jejich vklady nebo pro potřeby provádění směnárenských operací. Toto aktivum nevytváří bance žádný úrokový výnos, a protože musí být tzv. kryto nějakým pasivem, tj. zdrojem, za který banka musí platit, vytváří pouze svojí existencí bance ztrátu. Proto se banky snaží minimalizovat používání hotovostí. Jedinými výnosy, které mají banky z obchodů s hotovostmi, jsou

poplatky za vklad a výběr hotovostí a ze směnárenských operací, které ovšem sotva pokrývají nutné náklady na správu hotovostí.

Pohledávky za bankami zahrnují veškeré formy nesekuritizovaných pohledávek vyplývajících z bankovních obchodů s tuzemskými i zahraničními bankami.

Státní pokladniční poukázky bývají uváděny odděleně od ostatních cenných papírů, protože představují pro banky velmi likvidní a bezrizikové papíry.

Pohledávky za klienty zahrnují veškeré pohledávky za tuzemskými a zahraničními nebankovními institucemi (klienty) a republikovými a místními orgány, kromě pohledávek vzniklých na základě cenných papírů. Poskytnuté úvěry tvoří objemově největší část aktiv obchodní banky. Za poskytnuté úvěry banka dostává od svých klientů úroky.

Dluhové cenné papíry obsahují cenné papíry, které mají dluhovou podstatu. Jejich výnos může být stanoven ve formě pevné úrokové sazby nebo ve formě pohyblivé úrokové sazby, u které je předem určena vazba na určitou tržní úrokovou sazbu.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly představují cenné papíry majetkové povahy, to znamená především akcie, poukázky na akcie, zátižní listy, podílové listy a ostatní podíly v jiných než akciových společnostech.

Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou účasti v dceřiné, resp. přidružené společnosti.

Hmotný a nehmotný majetek banky (pozemky, budovy a zařízení) a ostatní majetek banky.

Zisk obchodní banky je tvořen z největší části rozdílem mezi přijatými a placenými úroky, tj. rozdílem mezi úroky, které banka přijme od svých klientů, jimž poskytla úvěr, a úroky, které banka musí platit svým klientům, kteří si u ní uložili svoje volné peněžní prostředky.

Protože úvěrové obchody jsou poměrně rizikové a tudíž je i výnos z nich relativně nejistý, snaží se banky zvýšit podíl zisku, tvořený příjmy z poskytování jiných služeb, např. poplatky za vedení účtu, za provádění platebního styku.

Na základě rozvahy obchodní banky členíme **typy obchodů**, které banky provádějí. Jedná se o:

- *obchody pasivní*, tedy o obchody se vztahem ke straně pasiv rozvahy. Jde o obchody depozitní – banka vede např. běžné účty, spořicí účty nebo termínované vklady,
- *obchody aktivní*, tedy o obchody, které mají vztah ke straně aktiv rozvahy,

- *obchody bilančně neutrální*, které nemají přímý vztah k rozvaze banky. Jedná se především o platební styk nebo o pronájem bezpečnostních schránek.⁸

Tab. 2.4.1 Základní struktura bilance banky

Aktiva	Pasiva
Pokladní hodnoty a vklady u emisních bank	Závazky vůči bankám
Státní dluhopisy	Závazky vůči klientům
Pohledávky za bankami	Závazky z dluhových cenných papírů
Pohledávky za klienty	Ostatní pasiva
Dluhové cenné papíry	Výnosy a výdaje příštích období
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	Rezervy
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	Podřízené závazky
Hmotná a nehmotný majetek	Základní kapitál
Ostatní aktiva	Emisní ážio a kapitálové fondy
Náklady a příjmy příštích období	Rezervní a ostatní fondy ze zisku
	Nerozdělený zisk z minulého období
	Zisk nebo ztráta za účetní období

3 Charakteristika a typy podnikatelských úvěrů

Podnikatelské úvěry jsou bankovní produkty poskytované fyzickým osobám podnikatelům a právnickým osobám. Jsou zpravidla účelové a slouží k financování podnikatelských potřeb. Banky v České republice nabízejí podnikatelům poměrně širokou paletu těchto typů úvěrů, které se vzájemně liší v mnoha věcech. V první řadě jde o dobu splatnosti a způsoby ručení, dále pak o účel k jakému je úvěr poskytován. Tyto úvěry se tak podle konkrétních podmínek liší především ve výši úrokových sazeb.

Různorodost produktů pro podnikatele dokazuje několik způsobů jejich členění. Podnikatelské úvěry můžeme rozdělit podle kritérií definujících k jakému záměru bývají poskytovány. V první řadě rozlišujeme úvěry **podle příjemce úvěru** (mezibankovní, mezivládní, mezistátní, obecní atd.). Dalším způsobem je rozlišení **podle účelovosti** úvěru (účelové, neúčelové), **podle doby splatnosti** úvěru (krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé),

⁸ POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 683s. ISBN 80-7179-462-7.

podle měny (korunové, cizoměnové), nebo **podle zajištění** (zajištěné, nezajištěné). Samostatnou skupinu potom tvoří jednotlivé úvěry pro fyzické nebo právnické subjekty se svými specifickými požadavky a výhodami.

Mezi půjčky účelové spadají úvěry *provozní, a investiční*.

Mezi další typy podnikatelských bankovních produktů dále patří specifické formy, jako například *eskontní úvěr*.

Dodavatelské a odběratelské úvěry se uskutečňují mezi dodavatelem a odběratelem. V případě, že odběratel nedisponuje finančními prostředky k zaplacení dodavatele, vystaví mu směnku. Jedná se tak od tohoto momentu o dodavatelský úvěr zajištěný právě touto směnkou, přičemž dodavatel má možnost s touto směnkou dále zacházet a odběratel je plným majitelem předmětu koupě. Odběratelské úvěry fungují na principu záloh ze strany odběratele. Dodavatel se tak zavazuje k předání hotového výrobku. Celková pohledávka se pak v případě dodání předmětu koupě sníží právě o tuto zálohu, nebo-li odběratelský úvěr.

V poslední době se na trhu objevily také **nové produkty**, snažící se co nejvíce přizpůsobit potřebám klientů. Jedním z nich je například *express půjčka* společnosti GE Money bank. Jedná se o neúčelový úvěr bez nutnosti ručení. GE poskytuje tento produkt všem podnikatelům (tedy ne pouze svým klientům) a garantuje okamžité vyřízení a převod finančních prostředků do 24 hodin. Minimální možná výše půjčky je 40 tis., maximální 500 tis. korun. Úroky a RPSN jsou stanoveny individuálně.

Takřka všechny banky na území ČR se v neposlední řadě věnují oblasti úvěrů. Jedná se o tři základní služby klientovi – *spolufinancování nebo předfinancování projektu, poradenství a pomoc při vypracování projektu*. Odlišnosti mezi jednotlivými bankami jsou v tomto případě ve výši poplatků za poskytnuté služby a ve výši úrokové sazby. Tyto poplatky se standardně odvíjejí od individuálních parametrů klientova úvěru.

Záleží potom jen na velikosti, požadavcích a prostředcích dané firmy, aby klient správně určil jaký úvěr, a u které banky je pro něj nejvýhodnější.

3.1 Provozní úvěry

Provozní úvěry jsou úvěry, jejichž pomocí podniky financují běžný provoz, nákup, výrobu nebo prodej svých výrobků. Ve většině případů se jedná o krátkodobé úvěry.

Provozní úvěry banky se dále člení z následujících hledisek:

- *Z hlediska metody poskytování* se dělí na *úvěry případové* (jednorázové), které jsou posuzovány jednorázově na základě jednotlivých žádostí, a na *úvěry kontinuální* (průběžné), které jsou dlužníkem průběžně čerpány podle jeho potřeb a průběžně spláceny podle jeho možností.

- *Z hlediska účelu* se dělí na *účelové*, u nichž je možné určit, na co byly použity a *neúčelové*, u nichž nejde jednoznačně říci, na co byly použity (např. kontokorentní úvěr).

- *Z hlediska způsobu zajištění* úvěru je rozlišujeme na *zajištěné*, tedy na úvěry, které jsou zajištěné konkrétní zajišťovací hodnotou, např. směnečné nebo lombardní, na úvěry *kryté*, jejichž návratnost je zajištěna kvalitou hospodaření dlužníka (např. úvěry kontokorentní) a na úvěry *nekryté*, což jsou zejména úvěry typu úvěrových výpomocí, např. úvěry na mzdy, na pokrytí ztráty atd.

Provozní potřeby jsou tedy potřeby plynoucí z běžného provozu – základem je financování oběžných aktiv (z vlastních zdrojů, z obchodního a bankovního úvěru, z tzv. stálých a nestálých pasiv, tj. z ostatních dosud nesplacených závazků).

▪ **Úvěry na zásoby**

Pomocí úvěrů na zásoby se financuje nákup výrobních zásob, surovin a energie určených ke spotřebě ve výrobě nebo při poskytování služeb, na financování nákladů vložených do nedokončené výroby nebo na financování zásoby hotových výrobků vlastní výroby před jejich prodejem.

Specifičnost jejich zajištění spočívá v tom, že zásoby zůstávají v podniku a banka má k jejich kontrole relativně obtížnější přístup, a proto provádí tzv. dohlídky na místě, tj. kontroluje stav zásob přímo v prostorách klienta.

Další problém zajištění úvěrů na zásoby spočívá v *oceňování zásob*, tedy ve stanovení maximální výše, do které lze úvěr poskytnout.

Pro financování nákupu se používá tzv. cena pořízení, u zásob k prodeji cena prodejní, u výrobních zásob se používají tzv. nákladové ceny, které zahrnují veškeré vynaložené náklady. Jde o pojetí cen v podobě tzv. *prix de revient*, tedy reprodukční ceny, která výrobci zajišťuje, že dostane zpět alespoň to, co do nákupu vložil.

Zásoby jsou úvěrovány jednou z následujících metod:

- a) metodou „úvěrování podle stavu“ – úvěr je poskytován tehdy, když stav zásob roste, splácen je tehdy, když stav zásob klesá. Úvěr je poskytován až následně, po vzniku potřeby;

- b) metodou „úvěrování podle obratu“ – banka z úvěrového účtu proplácí za podnik všechny faktury, které souvisejí s úvěrovanými zásobami, a dlužník splácí úvěr tak, že dohodnutou část svých tržeb průběžně odvádí zpět na úvěrový účet, tj. ve prospěch úvěrového účtu.

▪ **Úvěr na pohledávky**

Jedná se o úvěry na pohledávky za odběrateli, na pohledávky za již prodané zboží nebo za poskytnuté služby.

Pokud nejsou tyto pohledávky splaceny, jedná se o úvěry na pohledávky po lhůtě splatnosti – jsou to rizikové úvěry a patří do skupiny úvěrových výpomocí.

Úvěr na pohledávky bývá obvykle zajištěn tzv. cesí neboli postoupením pohledávky bance. Tím se přibližuje z hlediska techniky klasickému eskontnímu úvěru, kdy úvěr bance nesplácí její hlavní dlužník, který bance pohledávky postoupil ale odběratel, což je dlužník přímého dlužníka, tedy dlužník vedlejší.

Při otevřené cesi oznamuje dlužník svým odběratelům a ti jsou povinni od okamžiku oznámení hradit přímo úvěrující bance.

Při skryté cesi je postoupení pohledávek oznamováno poddlužníkům až v případě, kdy hlavní dlužník, tj. postupitel pohledávek, není schopen svůj úvěr bance splatit.

Pod pojmem „pohledávky“ se zde rozumí skutečně likvidní pohledávky, které vznikají v dlouhodobém obchodním styku.

▪ **Revolvingový úvěr**

Revolvingový úvěr (dále RÚ) je bankovní produkt určený pro podnikatele nebo firmy, fungující na principu opakovaného čerpání a splacení poskytnuté částky. Slovo revolvingový znamená v překladu do češtiny „obnovující se“. Úvěr sám o sobě je tedy stanovený jako krátkodobý, avšak je zde možnost jej neustále obnovovat a tím zajistit firmě možnost manipulace s finančními prostředky ještě před splacením jí vystavených faktur k pohledávkám. Úvěr se automaticky obnovuje v původní výši v rámci schváleného limitu sjednaného mezi bankou a klientem, jakmile firma část úvěru, nebo celý úvěr, splatí. Dalo by se v podstatě říct, že RÚ je „kontokorentem“ pro firmy, avšak na rozdíl od kontokorentního úvěru má účelový charakter. Jinými slovy je RÚ určený k financování běžných provozních potřeb firmy, k zaplacení pohledávek nebo nákupu zásob.

Doba, na kterou se smlouva o RÚ uzavírá je většinou stanovena na jeden kalendářní rok od jejího založení, s automatickou možností prodloužení na další kalendářní rok. Existují ovšem i banky, které s klientem uzavřou smlouvu tzv. na neurčito a výpovědní lhůtu úvěru si stanoví na 3 měsíce. Tato výpovědní lhůta pak umožňuje klientovi kdykoliv ukončit smluvní vztah bez udání důvodu. Neuvedení konečné splatnosti úvěru také teoreticky usnadňuje náročnost administrativních procesů při ročním zhodnocení, odpadá tedy nutnost vytvářet, podepisovat nové smlouvy, případně dodatky.

Nejběžnějším způsobem *zajištění* RÚ je pak zajištění pohledávkami z obchodního styku - tedy společností vystavenými fakturami na jejich výrobky, zboží či služby. Méně častým, avšak možným způsobem zajištění je ručení nemovitostí

RÚ slouží především jako nástroj k překlenutí krátkodobého nedostatku finančních prostředků, není proto vhodný a neměl by být využíván na financování dlouhodobějších investic.

▪ **Úvěr kontokorentní**

Kontokorentní úvěr (dále KÚ) je dnes ve vyspělých ekonomikách jedním z nejvýznamnějších krátkodobých bankovních úvěrů. Jde o úvěr poskytovaný na kontokorentním (běžném) účtu tak, že zůstatek účtu může přecházet do debetu. Klient může čerpat úvěr zcela automaticky tím, že může platit ze svého účtu i v případě, kdy na něm nemá dostatečné prostředky.

Maximální výše KÚ je dána dohodnutým *úvěrovým rámcem*, který určuje maximálně přípustný debet na kontokorentním účtu.

Banka může povolit i určité *krátkodobé překročení* tohoto rámce, což může pro klienta znamenat dodatečné (sankční) úrokové náklady.

Splatnost je v zásadě krátkodobá. Vyplývá to z účelu použití úvěru i doby, na kterou je smlouva uzavírána (zpravidla na jeden rok). Vzhledem k tomu, že banka s dobrými klienty úvěr každoročně prolonguje, může mít úvěrový vztah střednědobý až dlouhodobý charakter.

Zajištění vyplývá z bonity klienta a výše úvěru. Pokud banka vyžaduje zajištění, využívají se prakticky všechny formy.

Celková cena KÚ se skládá jednak z úroků a jednak z dalších položek, které souvisejí s vedením kontokorentního účtu, prováděním plateb atd. Banky v praxi velmi často stanovují netto sazbu jako jedinou sazbu pro KÚ, v níž se tyto položky přímo či nepřímo berou v úvahu.

KÚ se nehodí na jednorázové finančně nákladnější nákupy, protože u KÚ je poměrně vyšší úroková sazba, než u účelových provozních úvěrů. V praxi to znamená, že čím dříve

čerpané finance dlužník splatí, tím menší částku bude muset odvést. Kontokorent je tak ideální rezervou na účtu, kterou firma využívá v případě nenadálých výdajů převyšujících její pravidelné příjmy.

▪ **Směnečné úvěry**

Jejich návratnost je zajišťována směnkou jako rozhodujícím zajišťovacím instrumentem. Dělí se na eskontní a akceptační.

Při **eskontním úvěru** banka odkupuje od jejích majitele směnku a umožňuje mu tak, aby získal hotové peníze před dobou splatnosti směnky. Vzhledem k tomu, že banky zpravidla eskontují směnky se zbytkovou splatností do jednoho roku, jde o úvěr krátkodobý. Eskontuje-li banka směnku, stává se jejím majitelem se všemi právy, ale i povinnostmi. Banka zde vystupuje jako věřitel, který směnku v době splatnosti předloží výstavci vlastní směnky nebo směnečníkovi u cizí směnky, ne tedy majiteli směnky, od něhož ji odkoupila.

Akceptační úvěr je spojen výhradně s cizími směnkami. Při jeho poskytnutí akceptuje banka – *akceptační banka* – od svého klienta – *příjemce akceptačního úvěru* – nebo jím pověřené osoby na ni vystavenou cizí směnku s podmínkou, že klient musí složit prostředky k pokrytí závazku u banky ještě před splatností směnky. V důsledku akceptu se banka stává *hlavním směnečným dlužníkem* a je tedy povinna v den dospělosti směnku proplatit.

Akceptační úvěr má zpravidla *krátkodobý charakter*, jde o přesně termínovaný úvěr, daný splatností směnky znějící na *pevnou částku* danou směnečnou sumou.

Za poskytnutí akceptačního úvěru si banka účtuje *akceptační provizi*.

Směnky akceptované prvotřídními bankami jsou velmi kvalitním cenným papírem a staly se jedním z instrumentů, se kterými se v některých zemích obchoduje na peněžním trhu.

Základní rozdíl mezi eskontním a akceptačním úvěrem spočívá v tom, že u eskontu poskytuje banka úvěr majiteli směnky, tj. směnečnému věřiteli, ale u akceptace směnky banka poskytuje úvěr výstavci směnky, tj. vedlejšímu dlužníkovi.

Pokud je eskontní úvěr používán při mezinárodních operacích, jedná se o *úvěr negociační*.

Pokud je akceptační úvěr používán při mezinárodních operacích, jedná se o *úvěr remboursní*.

Banky obvykle stanoví jednotlivým dlužníkům maximální limity, do nichž od nich směnky odkupují.

Specifickou variantou eskontního úvěru je *úvěr reeskontní* – eskontovaná směnka je obchodní bankou reeskontována centrální bance.

▪ **Lombardní úvěry**

Lombardní úvěry (dále LÚ) jsou úvěry poskytované na základě zástavy cenných papírů. Slouží-li jako zástava směnka, jedná se o lombardní úvěr směnečný.

Dlužník o tento úvěr žádá, pokud potřebuje hotovost, ale nechce prodat svoje cenné papíry. Banky poskytují LÚ do 40 až 60% tržní hodnoty zastavených cenných papírů.

LÚ se staly základem pro tzv. repo úvěry (z anglického repurchasing). Majitel cenných papírů si v tomto případě půjčuje peníze na základě prodeje cenných papírů kupujícímu s tím, že se zaváže tyto cenné papíry koupit po stanovené době zpět. Kupující se zavazuje tyto cenné papíry opět prodat zpět.

Klasické lombardní a repo úvěry jsou rovněž jedním z významných druhů operací mezi komerčními a centrálními bankami – slouží k zajišťování likvidity obchodních bank.

Lombardované cenné papíry jsou např. státní pokladniční poukázky, dluhopisy vydávané centrální bankou, cenné papíry se státní zárukou atd.

▪ **Ostatní druhy provozních úvěrů**

Úvěrový příslib neboli *úvěrová facilita* je v podstatě závazek banky, že za určitých podmínek poskytne svému klientovi úvěr na pokrytí jeho dočasných potřeb. Používá se zejména při zahraničněobchodních operacích. Příslib blokuje bance disponibilní zdroje, a proto si za úvěrový příslib účtuje poplatek, i když klient úvěr reálně nečerpá.

Úvěrové výpomoci jsou úvěry, které banka poskytuje svému klientovi, aby mu tak umožnila překonat nepříznivou finanční situaci. Je to poměrně rizikový druh úvěru.

3.2 Investiční úvěry

Investiční úvěry jsou úvěry určené na financování projektů, které řeší dlouhodobější perspektivu firmy, tj. na financování investic. **Investice se rozdělují do tří skupin:**

- *investice kapitálové*, tedy investice do hmotného investičního majetku, tj. nemovitosti, stroje a technologie,

- *investice nehmotné*, tedy investice do know-how,
- *investice finanční*, tedy investice do cenných papírů majetkového (tedy do akcií) nebo dluhového charakteru, tedy do dluhopisů.

Investiční majetek může sloužit jako kvalitní fixní záruka za splacení úvěru. Investiční úvěry bývají spojené také s nárůstem provozních úvěrů – jde o to, že po dokončení investice dochází k nárůstu výroby. Tento nárůst výroby je doprovázen růstem zásob, pohledávek nebo rozpracované výroby s dopady na nárůst požadavků na další provozní úvěry. I tyto skutečnosti si podnikatel, který žádá o úvěr, musí uvědomit.

▪ **Klasické investiční úvěry**

Klasické investiční úvěry banky poskytují na výstavbu nebo na pořízení investičních celků, tedy na nákup pozemků, výstavbu inženýrských sítí nebo budov, nákup strojů a zařízení atd. Postup při poskytování se liší v závislosti na tom, zda jde o úvěr na nákup (v tom případě se jedná o jednorázové čerpání úvěru), rekonstrukci, modernizaci nebo na výstavbu (v těchto případech se jedná o postupné čerpání úvěru).

Mají pevně stanovený plán čerpání a splácení, může být poskytnut v Kč, ale i cizích měnách. Některé finanční instituce ho nabízejí pouze podnikatelům a firmám s minimální historií dva roky, některé finanční instituce nepodmiňují poskytnutí úvěru ani ukončením jednoho zdaňovacího období.

Maximální výše úvěru je omezena bonitou klienta, projektem, výší investice, způsobem zajištění a dobou splatnosti. Je zpravidla poskytován jako střednědobý a dlouhodobý a jako účelový. K zajištění slouží nejčastěji nemovitost, směnka, nebo ručení třetí osobou.

Tento úvěr je vhodný především pro firmy rozšiřující prostor pro výrobu, svoji produkci, na nákup strojního vybavení a pro expandující firmy v oblasti své činnosti. Je vynikajícím nástrojem, jak efektivně financovat podnikatelský rozvoj.

▪ **Úvěry konsorciální a syndikátní**

Úvěry konsorciální a syndikátní se používají při požadavcích klientů na objemově velké úvěry.

Konsorcium bank je vytvořeno na základě smlouvy o sdružení. Banka, která byla zvolena do čela konsorcia, zastupuje ostatní banky. *Syndikát* je pevnější propojení

zainteresované skupiny bank. Často jde o propojení založené na vzájemných kapitálových účastech.

Zainteresované obchodní banky, které působí v rámci konsorcia či syndikátu, poskytují každá dohodnuté množství zdrojů buď na principu paritním (rovnoměrné poskytnutí zdrojů) nebo na principu relativistickém (každá banka poskytuje jiné množství zdrojů buď podle svého zájmu, nebo možností) – tomu pak odpovídá i míra ručení.

U velkých investičních akcí konsorcia často vyžadují rovněž záruky ostatních účastníků investiční akce jak ze strany investorů, např. státu, obcí nebo sdružení soukromých investorů, tak i ze strany dodavatelů, čímž se zvyšuje jejich zainteresovanost na zdárném dokončení investiční akce.

▪ Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr (dále HÚ) je střednědobý až dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

Využití nemovitostí (staveb nebo pozemků) jako záruk je spojeno s hypotečními úvěry.⁹

Právní úprava v ČR v oblasti hypotečního úvěrování je řešena zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zde je HÚ definován jako úvěr na investice do nemovitostí na území ČR, na její výstavbu nebo pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavní právem k této (i rozestavěné) nebo jiné nemovitosti.

Pro HÚ je typické, že jsou:

- *zajišťovány nemovitostmi* (zástavním právem) a
- *financovány ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů* – hypotečními zástavními listy (dlouhá doba splatnosti si vyžádá tento způsob krytí specifickými zdroji). Ve většině zemí mohou hypoteční zástavní listy vydávat pouze banky se zvláštním povolením – hypoteční banky.

Může se jednat jak o banky univerzální, tak i o banky specializované.

Obvykle se hypoteční úvěry dělí na dvě velké skupiny:

- *hypoteční úvěry na bydlení a hypoteční úvěry na podnikání.*

Banky obvykle dodržují následující pravidla pro poskytování HÚ:

⁹ Hypoteční banky dnes berou jako krytí i dopravní prostředky, např. lodě, hospodářské zvířectvo, osobní majetek atd.

- pohledávky z HÚ obvykle nepřekročí 70% (resp. 60 až 80%) tzv. ceny obvyklé zastavených nemovitostí. V Kanadě jsou ale HÚ poskytovány i na 90%, ve Skotsku i na 110% zastavované nemovitosti,
- v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy by nemělo na zastavované nemovitosti váznout žádné jiné zástavní právo,
- nemovitosti sloužící jako jištění HÚ nesmí banka použít jako zástavu ke svým jiným obchodním aktivitám.

HÚ jsou poskytovány na jeden z následujících účelů:

- koupě nemovitosti,
- výstavby nové nemovitosti,
- opravy, modernizace nebo dostavby stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti, např. výplatou dědických podílů,
- splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odst.1 výše jmenovaného zákona. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá **hypoteční zástavní listy** a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.

Stanovení ceny nemovitosti

Ta část ceny nemovitosti, na kterou hypoteční banka poskytne úvěr, představuje zadlužitelnou cenu nemovitosti. Podíl zástavní hodnoty, na který banka poskytne úvěr, se nazývá pupilární neboli sirotčí jistota.

Každá banka si stanovila minimální částku hypotečního úvěru, který je ochotna poskytnout (např. 300 000 Kč). Důvodem je skutečnost, že tzv. zpracování úvěru je poměrně nákladné a nezávisí na výši poskytnutého úvěru. To znamená, že poskytnutí hypotéky v nízké hodnotě je pro banku neefektivní.

Ode dne vstupu ČR do Evropské unie (tedy od 1.května 2004) mohou také banky, které působí na území ČR, poskytnout hypoteční úvěry na nemovitost v zemích Evropské unie a v tzv. Evropském hospodářském prostoru. Tato možnost je nicméně poměrně málo využívána, protože zahraniční nemovitost je jako záruka problematická z důvodů různých

národních legislativ včetně odlišných druhů zástavních práv a způsobů, jak je realizovat, a také z důvodů jazykové bariéry.

▪ **Refinancování hypotečního úvěru**

Refinancování hypotečního úvěru je název produktu umožňujícímu klientovi splacení již existujícího hypotečního úvěru úvěrem novým, s výhodnějšími podmínkami. Jde tedy v podstatě o vyřízení nového hypotečního úvěru u jiné bankovní instituce, která za klienta zaplatí stávající úvěr a ten pokračuje pouze ve splácení nové hypotéky u nové banky.

Hlavním úkolem refinancování stávajícího hypotečního úvěru *je tendence ušetřit na splátkách*. Výše těchto splátek pak vychází především ze smluvené úrokové sazby, která se ovšem může v době trvání úvěru změnit.

Odpověď na otázku, zda je pro klienta výhodné nebo nevýhodné využít refinancování jeho hypotéky, je závislá na tzv. *fixaci úrokové sazby* – tedy na době, pro kterou je výše úrokové sazby neměnná a nesmí být tudíž navýšena, ale ani snížena. Právě délka fixace by měla být jedním z nejdůležitějších faktorů (vedle výše úvěru a doby splatnosti) rozhodujícím o konkrétním hypotečním úvěru. Délka fixace úrokové sazby je stanovena bankou již při podpisu hypoteční smlouvy a většinou se stanovuje na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let. Existují ovšem také banky nabízející možnost fixace na celou dobu trvání hypotečního úvěru. V případě, že fixace není stanovena na celou dobu splácení hypotéky, ale pouze na určitý časový úsek, banky po uplynutí doby fixace stanovují klientovi novou výši úrokové sazby, závislou na stávajících tržních podmínkách.

Většinou platí pravidlo, že čím kratší má klient dobu fixace, tím nižší úrokové sazby splácí. Stejně tak je většinou možné splatit po skončení fixace jak část hypotečního úvěru, tak úvěr celý. Na druhou stranu, u krátkých dob fixace je větší riziko navýšení úrokové sazby po uplynutí doby fixace – což je ideální stav pro využití refinancování hypotečního úvěru. Delší doba fixace pak klientovi sice umožňuje snadnější plánování finančních výdajů s výhodou snižování reálné hodnoty splátek, ale tato výhoda je vykoupena úročením vyšší sazbou a nemožností splatit hypoteční úvěr jednorázovou splátkou v krátkém časovém horizontu, jako tomu je u hypoték s krátkou fixací.

Největší výhodou refinancování je pochopitelně možnost klienta získat nižší úrokové sazby, nebo také prodloužení doby splácení hypotéky. Refinancování je také výhodné v případě, že se od doby podpisu úvěrové smlouvy změnila klientova finanční situace a stávající podmínky smlouvy pro něj nejsou výhodné – např. je možnost pomocí refinancování

dosáhnout změny hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou za hypotéku s pevnou úrokovou sazbou.

Produkty pro refinancování hypotéky, které nabízí v současné době většina českých bank, nabízejí klientovi řadu slev, na rozdíl od standardní hypotéky. Je ovšem třeba si uvědomit, že každé výhody a nevýhody refinancování by měl klient posoudit individuálně na základě aspektů a specifík jeho stávající a případné nové hypotéky.

3.3 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

1. etapa - před podáním žádosti o úvěr

Tato etapa v sobě zahrnuje pro klienta **výběr banky**, která mu úvěr poskytne. Důležitým kritériem při výběru banky je *výše úroku* z poskytnutého úvěru společně s *délkou její garantované doby*. Často se stává, že klient obejde několik institucí, než narazí na tu, u které je schopen vyhovět všem požadavkům a úvěr získat.

Klient bývá při návštěvě banky seznámen se **základními informacemi** o hypotečních úvěrech a měl by obdržet i **seznam všech dokladů**, které budou v jeho konkrétním případě potřebné pro schválení úvěru. Nedílnou součástí by měl být též **orientační propočet**, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet.

Až budou všechny doklady, včetně dokladů o výši příjmu, zkompletovány, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

2. etapa - po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti si banka nechává určitý čas na **zpracování žádosti**. Pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k **podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy a smlouvy o vedení účtu**. Klient je seznámen se smluvními dokumenty.

Po splnění podmínek (např. vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru – někdy postačuje pouze podání návrhu na zápis do katastru) může začít **čerpání úvěru**. V průběhu čerpání, což může být v případě stavby i rok a déle, splácíte bance pouze úroky z vyčerpané částky.

3. etapa - po vyčerpání úvěru

Po vyčerpání úvěru klient obdrží oznámení o **ukončení čerpání** a definitivní **výši anuitní splátky**, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Začne splácet úroky a umořovat jistinu.

Při uzavírání hypotéky si sjednáváte taktéž tzv. fixaci úrokové sazby. Pokud je fixace např. 5 let, úrok se může změnit až za 5 let. Před změnou úrokové sazby je klient bankou informován a má možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankcí.

3.4 Podmínky k úspěšnému vyřízení žádosti o podnikatelský úvěr

Podmínky, které musí klient splnit k úspěšnému vyřízení žádosti o podnikatelský úvěr, se liší jednak typem produktu a požadavky konkrétní banky, u které klient o úvěr žádá. U většiny bank však je nutno splnit řadu shodných podmínek. V první řadě musí mít žadatel o úvěr *trvalé bydliště na území ČR*, stejně jako na území ČR musí být i sídlo firmy. Firma musí mít *ukončena nejméně dvě daňová období v oboru podnikání*, nesmí být v procesu likvidace, konkursu ani vyrovnání a musí mít kladný výsledek hospodaření. Současně je požadována žadatelova *bezdlužnost vůči Finančnímu úřadu, Správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně*. V případě některých úvěrů je nutno *vlastnit určité procento vlastních zdrojů, doložit účel úvěru*, nebo mít *účet vedený u té konkrétní banky*, u které klient o úvěr žádá.

S výše stanovenými podmínkami, nutnými pro žádost o podnikatelský úvěr, souvisí také poměrně rozsáhlá administrativa. Žadatel je společně s žádostí o úvěr povinen doložit řadu dokumentů, dokazujících jeho nárok na jeden z podnikatelských úvěrů. V první řadě se pochopitelně jedná o doklad dokazující právní subjektivitu žadatele, tedy o úředně ověřenou kopii rozhodnutí příslušného orgánu o *oprávnění k podnikání*. Dále se jedná o dokumenty dokazující klientovu bezdlužnost vůči příslušným institucím a jeho *kladný výsledek hospodaření*. Konkrétně se jedná o roční účetní závěrky, výroční zprávu, daňová přiznání včetně příloh a ekonomické výsledky za poslední měsíc a jemu odpovídající měsíc předchozího roku.

Dalšími dokumenty potřebnými pro žádost o úvěr jsou základní informace o společnosti, jež o úvěr žádá, doložení informací o předmětu financování a doložení potvrzeného podnikatelského záměru. Posledními společnými dokumenty pro většinu typů podnikatelských úvěrů je prohlášení o vzájemných vazbách k jiným subjektům a dále materiály obsahující případné navrhované zajištění úvěru.

4 Srovnání podnikatelských hypoték na českém trhu

V současné době poskytují **hypoteční úvěry pro podnikatele** tyto banky:

- Česká spořitelna (dále jen ČS),
- Komerční banka (dále jen KB),
- LBBW Bank,
- Raiffeisenbank (dále jen RB),
- UniCredit Bank (dále jen UCB),
- WPB Capital.

V této části bude provedeno srovnání hypotečních úvěrů pro podnikatele u výše uvedených bank. Srovnání a výběr nejvýhodnější varianty bude provedeno na modelovém příkladě, který je uveden níže.

Modelový příklad

Podnikatel, fyzická osoba, podniká dva roky v oboru hostinská činnost. Podnikatel nemá žádné jiné příjmy a vede daňovou evidenci. Vlastní restauraci, ve které zaměstnává dva kuchaře a jednu servírku. Hrubý příjem za rok 2009 činil 2 100 000 Kč, z toho čistý zisk 449 840 Kč. Daňově uznatelné výdaje byly ve výši 1 560 000 Kč. Čistý měsíční příjem činí 37 487 Kč. Výpočet čistého zisku je proveden v tabulce 4.1.

Podnikatel plánuje koupit prostory pro rozšíření restaurace, kapacita míst se tak zvýší o 130%. Svůj záměr se rozhodl financovat hypotečním úvěrem. Dosud je bez závazků. Na vybavení restaurace má vlastní finanční prostředky.

Podnikatel by chtěl měsíčně tvořit finanční rezervu ve výši cca 12 000 Kč, tak aby uspořil cca 150 000 Kč ročně. Soukromé měsíční výdaje podnikatele činí 14 000 Kč, tzn. že pokud by spořil 12 000 Kč, zbývalo by mu *11 487 Kč na splátku úvěru*. Podnikatel očekává, že po rekonstrukci restaurace se jeho příjmy zvýší alespoň o 100%.

Hodnota nemovitosti činí 2 000 000 Kč, cena nemovitosti 1 500 000 Kč, vlastní zdroje má ve výši 500 000 Kč. Podnikatel žádá o *hypotéku ve výši 1 000 000 Kč* a úvěr bude zajištěný nemovitostí.

Tab 4.4.1 Výpočet základu daně a čistého zisku podnikatele za rok 2009

Položka	Částka v Kč
Příjmy	2 000 000,-
Výdaje	1 500 000,-
Základ daně	500 000,-
Daň z příjmu 15%	75 000,-
Sleva na poplatníka	24 840,-
Daň po slevě	50 160,-
Čistý zisk po zdanění	449 840,-

4.1 Hypotéka od ČS nazvaná „Hypoteční úvěr“ – varianta č. 1

4.1.1 Popis produktu

Komu je určen:

- podniky a podnikatelé – právnické i fyzické osoby.

Charakteristika a popis produktu:

- jedná se o *dlouhodobý účelový úvěr* k financování investic do nemovitostí. *Doba splatnosti* může být až 20 let. Úvěr je splácen formou *pevných pravidelných měsíčních splátek* nebo na základě *individuálního splátkového kalendáře*. Minimální výše úvěru není určena. Lze jej poskytnout *do výše 70 % hodnoty nemovitosti* stanovené bankou na základě znaleckého ocenění.

Zajištění hypotečního úvěru:

- zástavním právem v 1. pořadí k úvěrované nebo jiné nemovitosti na území České republiky,
- nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěná a pojistné vinkulováno ve prospěch České spořitelny,
- zástavním právem k pohledávkám z budoucích / kupních smluv nebo budoucích /nájemních smluv dle charakteru obchodu,
- zástavním právem k akciím nebo obchodnímu podílu žadatele,
- dozajištění ostatními v České spořitelně používanými instrumenty.

Podmínky založení:

- schválení úvěru, vedení běžného účtu u České spořitelny.

Úroková sazba:

- zpravidla pevná úroková sazba s fixací na 1, 3, 5 let, případně delší doba fixace.

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – fixní částka

- individuálně, 0,75 – 1% z hodnoty úvěru, min. 15 tis. Kč, za posouzení a vyhodnocení žádosti,

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 400 Kč.

Výhody:

- překlenutí časového nesouladu mezi tvorbou a potřebou finančních zdrojů na investice do nemovitosti,
- při využití dlouhodobého úvěru se snižují splátky a tím se zvyšuje dostupnost úvěru,
- možnost kombinace s ostatními produkty Finanční skupiny České spořitelny.

4.1.2 Řešení varianty č. 1

Klientovi byl poskytnut návrh s dobou splatnosti na 10 a 15 let s tříletou fixací úrokové sazby.¹⁰ Srovnání poskytnutých návrhů je provedeno v tabulce 4.2..

Tab 4.2 Srovnání poskytnutých návrhů hypotéky u ČS

	Česká spořitelna	
Úvěr	1 000 000 Kč	
Doba fixace v letech	3	
Doba splatnosti v letech	10	15
Úrok	6,5%	6,5%
Anuita v Kč	11 403,5	8 763,4
Celkem zaplaceno za úvěr v Kč	1 368 420	1 577 412
Poplatek za vedení účtu Kč - měsíčně	400	400
Celkem zaplaceno za vedení účtu v Kč	48 000	72 000
Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru v Kč	15 000	15 000
Celkem zaplaceno na poplatcích v Kč	63 000	87 000

¹⁰ Viz příloha č. 1, 2.

Kdyby podnikatel splácel úvěr 10 let, výše měsíční splátky by byla 11 403,5 Kč. Úroková sazba je zde stanovena na 6,5% p.a. Celkem by za jistinu a úroky zaplatil 1 368 420 Kč.

Při době splatnosti na 15 let by klient splácel 8 763,4 Kč měsíčně. Úroková sazba je při stejné době fixace totožná. Celková cena jistiny a úroků činí 1 577 412 Kč, což je o 208 992 Kč víc, než u doby splatnosti na 10 let.

Klient by chtěl měsíčně splácet cca 11 500 Kč, proto je pro podnikatele **přijatelné řešení s dobou splatnosti na 10 let**, kde je měsíční splátka 11 403,5 Kč. Na úrocích přeplatí celkem 368 420 Kč při dané úrokové sazbě 6,5%. Poplatek za vedení účtu měsíčně činí 400 Kč a jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru činí 15 000 Kč. Za poplatky podnikatel celkem zaplatí 63 000 Kč.

Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokových sazeb, která zahrnuje plátku jistiny, úroků a poplatků bude **1 431 420Kč** (viz Tab. 4.3.) Po skončení doby fixace, pokud klient úvěr nesplatí, se může úroková sazba snížit, nebo naopak zvýšit.

Tab 4.3 Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokových sazeb

Celkem za úvěr (jistina+úroky) v Kč	1 368 420
Celkem za poplatky v Kč	63 000
Celkové náklady úvěru v Kč	1 431 420

4.2 Hypotéka od KB nazvaná „Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně“ – varianta č. 2

4.2.1 Popis produktu

Komu je určen:

- podniky a podnikatelé – fyzické nebo právnické osoby,
- obce, svazky obcí, kraje, příspěvkové organizace zřízené obcí nebo krajem, právnické osoby založeným obcí nebo krajem.

Charakteristika a popis produktu:

- jde o *střednědobý* nebo *dlouhodobý úvěr* určený k investicím zejména do nemovitosti. Úvěr lze čerpat v několika měnách (CZK, USD, EUR a CHF). Úvěr se splácí po úplném vyčerpání *měsíčně* nebo *čtvrtletně konstantními částkami*, které zahrnují úhradu úroků a splátku jistiny (měsíční nebo čtvrtletní anuita) nebo splácením jistiny (měsíčně či čtvrtletně) odděleně od úhrady úroků (opět měsíčně či čtvrtletně). *Minimální výše* úvěru není určena. *Maximální výše* hypotečního úvěru je *omezena* zejména schopností klienta úvěr splácet, výší investice, zástavní hodnotou zastavené nemovitosti.

Zajištění hypotečního úvěru:

- zástavním právem k nemovitosti i rozestavěné. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Úroková sazba:

- pevná úroková sazba s fixací na 1 rok až 10 let,
- stanovena individuálně dle konkrétní žádosti, nemají stanovené žádné rozmezí sazeb.

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – fixní částka

- 1%, min. 10 tis. Kč, za zpracování a posouzení žádosti,
- 0,8%, min. 10 tis. Kč, za realizaci.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 600 Kč.

Výhody hypotečního úvěru:

- rozložení dluhu na delší časové období – předpoklady pro pozitivní vývoj peněžních toků,
- zajišťovací prostředek a objekt úvěru jsou zpravidla totožné,
- možnost využít státních finančních podpor k úvěrování bytové výstavby a modernizace bytového fondu.

4.2.2 Řešení varianty č. 2

Podnikatel žádal o hypotéku se stejnou dobou splatnosti a fixací úrokové sazby jako je u předcházející varianty.¹¹ Srovnání poskytnutých návrhů je provedeno v tabulce 4.4.

¹¹ Viz příloha č. 3.

Tab 4.4 Srovnání poskytnutých návrhů hypotéky u KB

	Komerční banka	
Úvěr	1 000 000 Kč	
Doba fixace v letech	3	
Doba splatnosti v letech	10	15
Úrok	6,6%	7%
Anuita v Kč	11 406	8 989
Celkem zapláceno za úvěr v Kč	1 368 720	1 618 020
Poplatek za vedení účtu v Kč - měsíčně	600	600
Celkem zapláceno za vedení účtu v Kč	72 000	108 000
Poplatek za zpracování žádosti v Kč – 0,3% z výše úvěru	3 000	3 000
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč – 0,6% z výše úvěru	6 000	6 000
Poplatek za rezervaci zdrojů v Kč – 0,9% z výše úvěru	9 000	9 000
Celkem zapláceno na poplatcích v Kč	90 000	126 000

Při době splatnosti na 10 let činí splátka úvěru 11 406 Kč a úroková sazba 6,6% p.a. Celkem za jistinu a úroky by klient zaplatil 1 368 720 Kč.

Při době splatnosti na 15 let činí splátka úvěru 8 989 Kč a úroková sazba 7% p.a. Celkem za jistinu a úroky by podnikatel zaplatil 1 618 520 Kč. Při této době je úroková sazba vyšší o 0,3 procentních bodů a celkem by přeplatil úvěr oproti předchozí variantě o 249 800 Kč.

Pro podnikatele je výhodnější úvěr se **splatností na 10 let**, na úrocích přeplatí celkem 368 720 Kč. S touto hypotékou souvisí čtyři druhy poplatků – poplatek za zpracování žádosti, poplatek za poskytnutí úvěru, poplatek za rezervaci zdrojů a měsíční poplatek za vedení účtu. Celkem by podnikatel za tyto poplatky zaplatil poměrně vysokou částku, která je ve výši 90 000 Kč. Předpokládaná výše splaceného úvěru beze změny úrokových sazeb, která zahrnuje splátku jistiny, úroků a poplatků, činí **1 458 720 Kč**.

Tab 4.5 Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokových sazeb

Celkem za úvěr (jistina + úroky) v Kč	1 368 720
Celkem za poplatky v Kč	90 000
Celkové náklady úvěru v Kč	1 458 720

4.3 Hypotéka u RB – varianta č. 3

RB nabízí tři typy podnikatelské hypotéky:

4.3.1 Popis jednotlivých produktů

a) Podnikatelská hypopůjčka

Komu je určen:

- podnikatelé a společnosti s.r.o. s ročním obratem do 30 mil. Kč.

Charakteristika a popis produktu:

- Podnikatelská hypopůjčka je určena podnikatelům a společnostem s ručením omezeným, které podnikají nepřetržitě alespoň 12 měsíců, nemají závazky po splatnosti vůči státu a finančním institucím a mají roční tržby ve výši od 300 tisíc do 30 milionů Kč. Jedná se o *střednědobý* nebo *dlouhodobý bezúčelný* podnikatelský úvěr. Délka splatnosti je od 5 do 15 let. Splácení probíhá formou *anuitních splátek*. Úvěr je možné předčasně splatit nebo provést mimořádnou splátku. *Minimální výše* podnikatelské hypotéky je *300 tisíc Kč* a *maximální výše* je *30 milionů Kč*.

Zajištění hypotečního úvěru:

- zástavní právo k nemovitosti (rezidenční nemovitosti).

Podmínky založení:

- vedení účtu u Raiffeisenbank,
- bezdlužnost vůči státu a finančnímu úřadu,
- podnikatelská činnost trvá alespoň 12 měsíců,
- obrat od 300 tis. Kč do 30 mil. Kč.

Úroková sazba:

- individuálně, volitelná délka fixace úrokové sazby na 1, 3, 5, 7 nebo 10 let.

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – fixní částka

- zdarma za zpracování žádosti,
- 2% z výše úvěru, min. 10 tis. Kč, za poskytnutí úvěru.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 300 Kč.

Výhody:

- výše úvěru na základě poskytnutého zajištění, nikoliv finančních výsledků,
- možnost čerpat již na „návrh na vklad zástavního práva“ – urychlení čerpání o několik měsíců,
- účel použití úvěru neprověřují a peníze odešlou přímo na podnikatelův běžný účet v Raiffeisenbank,
- v době změny fixace úrokové sazby lze zdarma předčasně splatit úvěr nebo provést jeho mimořádnou splátku,
- možnost konsolidace úvěrů a půjček.

b) HYPOkredit

Komu je určen:

- právnickým osobou a fyzické osoby - podnikatelé vedoucí účetnictví, s ročním obratem nad 30 mil. Kč.

Charakteristika a popis produktu:

- jedná se o *dlouhodobý úvěr*, který může být poskytnut na jakýkoliv účel související s podnikáním, např. na financování investic, refinancování již vynaložených vlastních prostředků, financování provozního kapitálu, konsolidace dříve poskytnutých úvěrů použitých na investice do podnikání. Doba splatnosti je *až 20 let*, v případě financování provozních potřeb do 2 let. Úvěr je splácen pravidelnými *měsíčními anuitními* nebo *lineárními splátkami* s možností mimořádné splátky či předčasného splacení k datu fixace úrokové sazby. *Minimální výše je 1 mil. Kč a maximální výše je 50 milionů Kč*, nejvýše však *75% hodnoty nemovitosti zastavené ve prospěch banky*.

Zajištění hypotečního úvěru:

- zástavní právo v 1. pořadí k nemovitosti (nemovitost ve vlastnictví podnikatele/společnosti nebo 3. osoby),
- vinkulace pojištění nemovitosti,
- biancosměnka s avalem manžela/manželky, případně společníků.

Podmínky založení:

- podnikatelská činnost trvá alespoň 2 roky nepřetržitě,
- neexistence závazků po splatnosti vůči státu a finančním institucím,
- roční tržby nad 300 tisíc Kč,
- vedení účtu u Raiffeisenbank.

Úroková sazba:

- od 5,4% p.a.

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – fixní částka

- 0,1%, min. 5 tis. Kč, za posouzení žádosti,
- 1% z výše úvěru, min. 6 tis. Kč, za zpracování úvěru do výše 1 mil. Kč,
- min. 10 tis. Kč + 0,45% z částky nad 1 mil. Kč za zpracování úvěru nad 1 mil. Kč.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 300 Kč – výše úvěru do 3 mil. Kč včetně,
- 500 Kč – výše úvěru nad 3 mil. Kč.

Výhody:

- maximální výše úvěru až 50 mil. Kč,
- podnikatel/společnost nemusí mít vlastní zdroje - půjčí Vám až na 100 % výdajů Vašeho podnikatelského záměru,
- úvěr lze použít na jakýkoliv účel související s podnikáním bez nutnosti dokládat použití finančních prostředků,
- žadatel nemusí být vlastníkem nemovitosti, kterou je úvěr zajištěn,
- lze jej splácet až 20 let, což umožní pozitivní vývoj firemních peněžních toků

c) Hypoteční úvěr

Komu je určen:

- právnické osoby, fyzické osoby – podnikatelé vedoucí účetnictví, s ročním obratem nad 30 mil. Kč.

Charakteristika a popis produktu:

- jedná se o *střednědobý* nebo *dlouhodobý* podnikatelský úvěr na investice do nemovitosti. Může být použit i na financování družstevní bytové výstavby a k refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Může být splácen až 20 let. Úvěr je splácen *pravidelnými měsíčními anuitními splátkami*, je zde možnost předčasného splacení bez sankce k datu změny

úrokové sazby, tj. k datu fixace úrokové sazby. *Minimální výše úvěru je 1 mil. Kč. Maximální výše je stanovena na 50 mil. Kč, nejvýše však 75% hodnoty nemovitosti zastavené ve prospěch banky.*

Zajištění hypotečního úvěru:

- hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem v 1. pořadí k financované či jiné nemovitosti (tzn. jedná se o dosud nezastavenou nemovitost),
- ostatní zajištění individuálně.

Podmínky založení:

- vedení běžného účtu u Raiffeisenbank.

Úroková sazba:

- fixní úroková sazba s fixací sazby na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let, možnost fixace na celou dobu trvání obchodu, nebo variabilní úroková sazba,
- stanovena individuálně, nemají stanovené žádné rozmezí sazeb.

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – fixní částka

- 0,1%, min. 5 tis. Kč, za posouzení žádosti,
- 1% z výše úvěru, min. 6 tis. Kč, za zpracování do výše úvěru 1 mil. Kč,
- 10 tis. Kč + 0,45% z částky nad 1 mil. Kč za zpracování úvěru nad výši 1 mil. Kč.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 300 Kč – výše úvěru do 3 mil. Kč včetně,
- 500 Kč – výše úvěru nad 3 mil. Kč.

Výhody:

- doba splatnosti až 20 let, což umožní pozitivní vývoj podnikových peněžních toků,
- čerpání i na návrh zápisu zástavního práva,
- může být použit i na financování družstevní bytové výstavby,

získání prostředků na refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti.

4.3.2 Řešení varianty č. 3

Podnikateli byly poskytnuty návrhy na hypotéku nazvanou „Podnikatelská hypopůjčka“ s dobou splatnosti na 10 a 15 let s tříletou fixací.¹² U hypotéky vychází vysoká úroková sazba, proto poskytli také návrh na úvěr nazvaný „Podnikatelská rychlá půjčka“,

¹² Viz příloha č. 4, 5.

která má nižší úrokovou sazbu. Není to hypotéka, ale může se použít na investice do nemovitostí a úvěr musí být zajištěný nemovitostí.¹³ Srovnání poskytnutých návrhů je provedeno v tabulce 4.6.

Tab 4.6 Srovnání poskytnutých návrhů úvěrů u RB

Typ úvěru	Raiffeisenbank			
	Podnikatelská hypopůjčka		Podnikatelská rychlá půjčka	
Úvěr	1 000 000 Kč		1 000 000 Kč	
Doba fixace v letech	3		3	
Doba splatnosti v letech	10	15	10	15
Úrok	9,5%	9,5%	6,1%	6,1%
Anuita v Kč	12 939,76	10 442,25	11 152,33	8 492,69
Celkem zapláceno za úvěr v Kč	1 552 771,2	1 879 605	1 338 279,6	1 528 684,2
Poplatek za vedení účtu Kč - měsíčně	300	300	300	300
Celkem zapláceno za vedení účtu v Kč	36 000	54 000	36 000	54 000
Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru v Kč	20 000	20 000	5 000	5 000
Celkem zapláceno na poplatcích v Kč	56 000	74 000	41 000	59 000

Podnikatelská rychlá půjčka

Při splatnosti na 10 let vychází měsíční splátka na 11 152,33 Kč, tzn. že celkem za úvěr bez poplatků podnikatel zaplatí 1 338 279,6 Kč. Úroková sazba je stanovena na 6,1% p.a. pro oba dva návrhy.

Při splatnosti na 15 let činí výše splátky 8 492,69 Kč a celková cena úvěru činí 1 528 684,2 Kč. Tzn. že u tohoto návrhu by se úvěr přeplatil o 190 404,6 Kč více, než u předcházejícího návrhu se splatností na 10 let.

Pro podnikatele je přijatelný návrh s **dobou splatnosti na 10 let**. Na úrocích přeplatí 338 279,6 Kč a za poplatky spojené s poskytnutím úvěru a vedením účtu zaplatí celkem 41 000 Kč.

¹³ Viz příloha č. 6,7.

Předpokládaná výše splaceného úvěru beze změny úrokových sazeb, která zahrnuje splátku jistiny, úroků a poplatků, bude **1 569 684,2 Kč**. Tento návrh úvěru poskytuje nejnižší úrokovou sazbu vzhledem k ostatním hypotékám a také nejnižší poplatky související s úvěrem. Mohl by být pro podnikatele reálným řešením financování rekonstrukce a možná nejvýhodnějším, ale protože se nejedná o hypotéku, nebude tento typ úvěru zahrnut do celkového zhodnocení jednotlivých hypoték.

Tab 4.7 Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokových sazeb

Celkem za úvěr (jistina + úroky) v Kč	1 528 684,2
Celkem za poplatky v Kč	41 000
Celkové náklady úvěru v Kč	1 569 684,2

Podnikatelská hypopůjčka

Při době splatnosti na 10 let vychází měsíční splátka 12 939,76 Kč. Nabízená úroková sazba je relativně vysoká, činí 9,5% p.a. pro oba dva návrhy. Celkem za úvěr bez poplatků by podnikatel zaplatil 1 552 771,2 Kč, což znamená, že na úrocích přeplatí 552 771,2 Kč.

Při splatnosti 15 let činí měsíční splátka 10 442,25 Kč. Při dané úrokové sazbě klient celkem za úvěr bez poplatků zaplatí 1 879 605 Kč.

Pro podnikatele by byla z těchto návrhů **nejvýhodnější hypotéka se splatností 10 let**. V tomto případě je splátka úvěru o cca 1 500 Kč vyšší, než podnikatel předpokládal, přitom by pro něj bylo výhodnější splácet vyšší anuitu, při které přeplatí 552 771, 2 Kč, než splácet nižší anuitu a přeplatit 879 605 Kč, což je o 326 833,8 Kč více. Rovněž na celkových poplatcích by přeplatil o 18 000 Kč více. Předpokládaná výše splaceného úvěru beze změny úrokových sazeb, která zahrnuje splátku jistiny, úroků a poplatků, činí **1 608 771,2 Kč**.

Tab 4.8 Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokových sazeb

Celkem za úvěr (jistina + úroky) v Kč	1 552 771,2
Celkem za poplatky v Kč	56 000
Celkové náklady v Kč	1 608 771,2

4.4 Hypotéka u LBBW Bank nazvaná „Financování nemovitosti“ - varianta č. 4

4.4.1 Popis produktu

Komu je určen:

- právnické osoby s ročním obratem nad 30 mil. Kč.

Charakteristika a popis produktu:

- jedná se financování nákupu, výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. Dlouhodobé financování nemovitostí, založené na jejich výnosech. Předmětem úvěrového financování jsou následující typy nemovitosti:

- pozemky - krátkodobé a střednědobé financování akvizice pozemků pro navazující výstavbu,
- rezidenční projekty - střednědobé financování výstavby rezidenčních projektů,
- kancelářské prostory - střednědobé financování výstavby kancelářských projektů a dlouhodobé financování stávajících kancelářských objektů,
- maloobchodní prostory - střednědobé financování výstavby maloobchodních projektů a dlouhodobé financování stávajících maloobchodních objektů,
- logistická centra - střednědobé financování výstavby logistických center a dlouhodobé financování stávajících logistických center.

Financování developerských společností, institucionálních a privátních investorů s prokazatelnou historií a zkušenostmi. Struktura úvěru je tvořena individuálně dle parametrů projektu.

Zajištění hypotečního úvěru:

- zástavou nemovitosti,
- individuálně, dle projektu.

Úroková sazba:

- stanovena individuálně,

Poplatek za schválení a poskytnutí úvěru:

- individuálně.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 500 Kč.

4.4.2 Řešení varianty č. 4

U této banky podnikateli neposkytli návrh na hypotéku, protože nesplňuje podmínku dosažení ročního obratu nad 30 mil. Kč. Propočet nelze provést.

4.5 Hypotéka u UCB nazvaná „BUSINESS hypoteční úvěr“ - varianta č. 5

4.5.1 Popis produktu

Komu je určen:

- podnikatelé a menší firmy s ročním obratem do 50 mil. Kč.

Charakteristika a popis produktu:

- Účelový *střednědobý* nebo *dlouhodobý* splátkový úvěr na financování investičních potřeb souvisejících s předmětem podnikání, zejména na strojní a technologické zařízení, vybavení administrativních prostor nebo na nákup, rekonstrukci a renovaci nemovitosti. *Doba splatnosti* je až *15 let*. Splácení probíhá formou *měsíčních anuitních splátek* s fixní úrokovou sazbou, která je určena individuálně. *Minimální výše úvěru* je *500 tis. Kč* a *maximální výše* až *90%* z hodnoty investice.

Zajištění hypotečního úvěru:

- zajištění nemovitosti (objekt pro podnikání, bydlení, stavební pozemek).

Podmínky založení:

- roční obrat firmy je do 50 mil. Kč,
- neexistence závazků po splatnosti vůči finančnímu úřadu a České správě sociálního zabezpečení,
- firma není v konkurzu či v likvidaci,
- právní forma firmy je f.o., s.r.o., a.s., v.o.s., k.s. nebo svobodné povolání.

Úroková sazba:

- fixní úroková sazba stanovena individuálně.

Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru – fixní částka

- zdarma za podání a vyhodnocení žádosti,
- 1% z výše úvěru, min. 10 tis. Kč, za poskytnutí úvěru,
- v případě firem jsou platby stanoveny individuálně.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 300Kč,
- v případě firem jsou platby stanoveny individuálně.

Výhody:

- podání a vyhodnocení žádosti o úvěr zdarma,
- max. výše úvěru omezená účelem a formou zajištění,
- délka čerpání až 18 měsíců,
- objem vlastních zdrojů od 10% z hodnoty investice.

4.5.2 Řešení varianty č. 5

Podnikateli byl poskytnut návrh s dobou splatnosti na 10 a 15 let s pevnou úrokovou sazbou 3 roky.¹⁴ Srovnání poskytnutých návrhů je provedeno v tabulce 4.9.

Tab 4.9 Srovnání poskytnutých návrhů hypotéky u UCB

	UniCredit Bank	
Úvěr	1 000 000 Kč	
Doba fixace v letech	3	
Doba splatnosti v letech	10	15
Úrok	6,97%	6,97%
Anuita v Kč	11 596	8 972
Celkem zapláceno za úvěr v Kč	1 391 520	1 614 960
Poplatek za vedení účtu Kč - měsíčně	300	300
Celkem zapláceno za vedení účtu	36 000	54 000
Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru v Kč	10 000	10 000
Celkem zapláceno na poplatcích v Kč	46 000	64 000

¹⁴ Viz příloha č. 8.

U návrhu s dobou splatnosti na 10 a 15 let vychází úroková sazba na 6,97% p.a. Při době splatnosti na 10 let vychází splátka 11 596 Kč. Celkem se za úvěr bez poplatků zaplatí 1 391 520 Kč.

U návrhu s dobou splatnosti na 15 let činí měsíční splátka 8 972 Kč. Celkem úvěr bez poplatků vyháží na 1 614 960 Kč, což je o 223 440 Kč více, než u předchozí varianty.

Pro podnikatele je přijatelný návrh hypotéky s **dobou splatnosti 10 let**. Při úroku 6,97% přeplatí klient celkem 391 520 Kč a měsíční splátka činí 11 596 Kč. Poplatky související s úvěrem činí celkem 46 000 Kč.

Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokové sazby činí **1 437 520 Kč**.

Tab 4.10 Předpokládaná výše splaceného hypotečního úvěru beze změny úrokových sazeb

Celkem za úvěr v Kč	1 391 520
Celkem za poplatky v Kč	46 000
Celkové náklady úvěru v Kč	1 437 520

4.6 Hypotéka u WPB Capital nazvaná „Investiční úvěr“ - varianta č. 6

4.6.1 Popis produktu

Komu je určen:

- fyzické a právnické osoby.

Charakteristika a popis produktu:

- Jedná se o *střednědobý* nebo *dlouhodobý úvěr* pro podnikatele, který může být čerpán jak pro investice do nemovitostí tak pro následující účely:
 - investiční příležitosti, rozvoj podnikání,
 - refinancování nemovitostí,
 - pořízení technologií,
 - dražby, výběrová řízení,
 - nákup obchodního podílu.

Lze jej splácet 3 až 20 let. Splácení může probíhat formou *anuitních splátek* i *jednorázově*, je možné sestavit *individuální splátkový kalendář* a existuje zde také možnost *odkladu splátek*. *Minimální výše činí 3 mil. Kč* a *maximální výše až 100 mil. Kč*, maximálně však 70% z tržní hodnoty nemovitosti.

Zajištění hypotečního úvěru:

- nemovitostí, která bude předmětem úvěrování s podílem vlastního kapitálu, obecně bez neodstranitelných věcných břemen a právních omezení, přímý přístup na pozemek,
- u stavební investice na pozemku právo budoucího zajištění budovanou nemovitostí,
- vinkulací pojistného plnění z pojištění nemovitosti,
- notářský zápis se svolením k vykonatelnosti.

Podmínky založení:

- žadatel musí být právnická osoba nebo fyzická osoba - podnikatel s trvalým či dlouhodobým přechodným pobytem na území ČR,
- vedení běžného účtu u WPB Capital.

Úroková sazba:

- od 9% p.a.

Poplatek za schválení a poskytnutí úvěru:

- individuálně za přijetí a posouzení žádosti,
- individuálně za sjednání závazku poskytnout úvěr,
- individuálně, min. 3% z výše úvěru, za rezervaci zdrojů.

Poplatek za správu a vedení účtu – měsíčně

- 0,06% z poskytnuté jistiny.

Výhody:

- není překážkou krátká nebo nulová historie firmy, nedostatečné dosavadní hospodářské výsledky, problémové zadlužení a závazky, zápis v registru dlužníků, dluhy vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně apod., odstranitelná právní či věcná břemena nebránící užívání nemovitosti.
- maximální výše úvěru až 100 mil. Kč,
- možnost odkladu splátek.
- možnost výměny/změny zajištění v průběhu splácení hypotéky.

4.6.2 Řešení varianty č. 6

WPB Capital má pobočku pouze v Praze. Podnikatel má místo podnikání v Opavě a nebylo by pro něj výhodné dojíždět do Prahy, aby si u této banky vyřídil hypotéku. Výdaje spojené s cestováním jsou vysoké a bylo neefektivní vést podnikatelský účet u banky, která nemá pobočku v místě podnikání podnikatele. Z těchto důvodů výpočet nebyl proveden.

4.7 Závěry a doporučení k modelovému příkladu

Klient si může vybrat pro financování svého záměru hypotéku ze čtyř bank, a to od ČS, KB, RB, nebo UCB. Každá výše jmenovaná banka poskytla podnikateli návrh hypotéky na 10 a 15 let s pevnou úrokovou sazbou na 3 roky. U všech bank vychází pro podnikatele nejlépe návrh s dobou splatnosti na 10 let. Při této době splatnosti je výše měsíční anuity přibližně v takové výši, jakou by chtěl podnikatel splácet a na úrocích přeplatí méně, než u delší doby splatnosti. Celkové srovnání a výběr nejvýhodnějšího řešení bude provedeno na základě jednotlivých dílčích řešení.

Nejvýhodnější hypoteční úvěr na základě srovnání *celkových nákladů zaplacených za úvěr, včetně poplatků* (viz Graf 4.1.) a *celkové částky splacené jistiny a úroků* (viz Graf 4.2.) **nabízí Česká spořitelna**. Je to dáno tím, že nabízí nejnižší úrok, který činí 6,5% p.a. Kdyby si podnikatel vybral tento hypoteční úvěr, měsíčně by splácel 11 403,5 Kč a na úrocích by přeplatil 368 420 Kč.

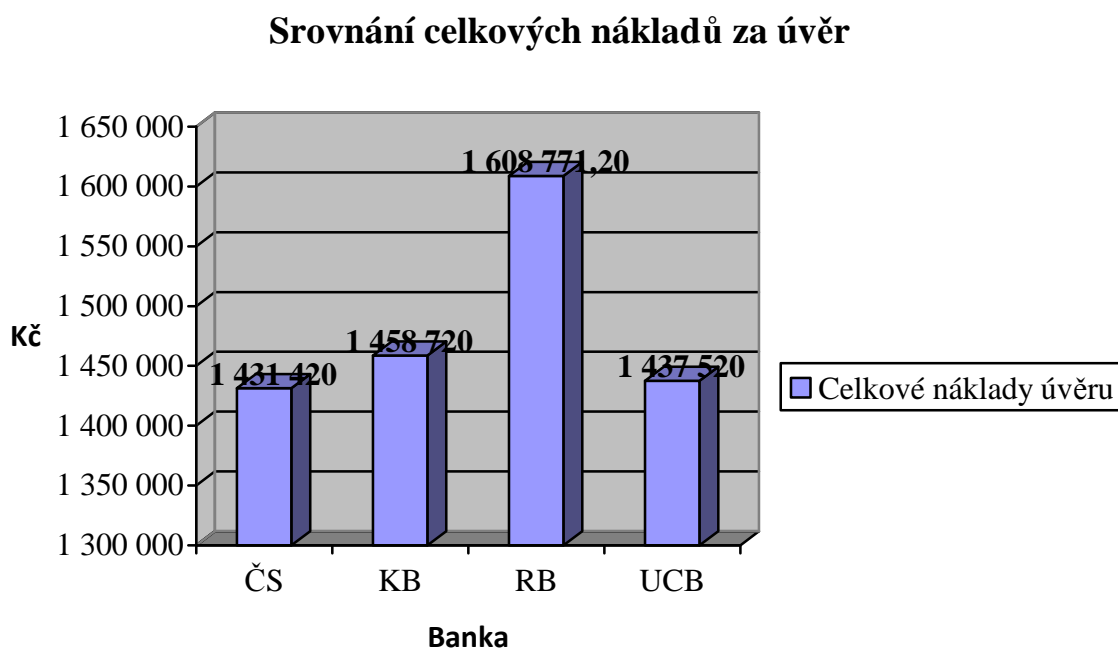
Druhou nejvýhodnější hypotéku poskytuje UniCredit Bank. Na jednu stranu nabízí vysokou úrokovou sazbu (6,97% p.a.), ale na druhou stranu má nejlevnější poplatky.

Komerční banka nabízí velmi podobnou úrokovou sazbu jako ČS (6,6% p.a.), ale má nejdražší poplatky. Proto z hlediska nejlevnějšího úvěru se tato hypotéka řadí až na třetí místo.

Nejdražší hypoteční úvěr nabízí Raiffeisenbank s úrokovou sazbou 9,5% p.a. Z toho důvodu RB navrhla podnikateli úvěr nazvaný „Rychlá podnikatelská půjčka“ (viz Tab. 4.6.). Ta ale není hypotékou, proto nebude do celkového zhodnocení zahrnuta.

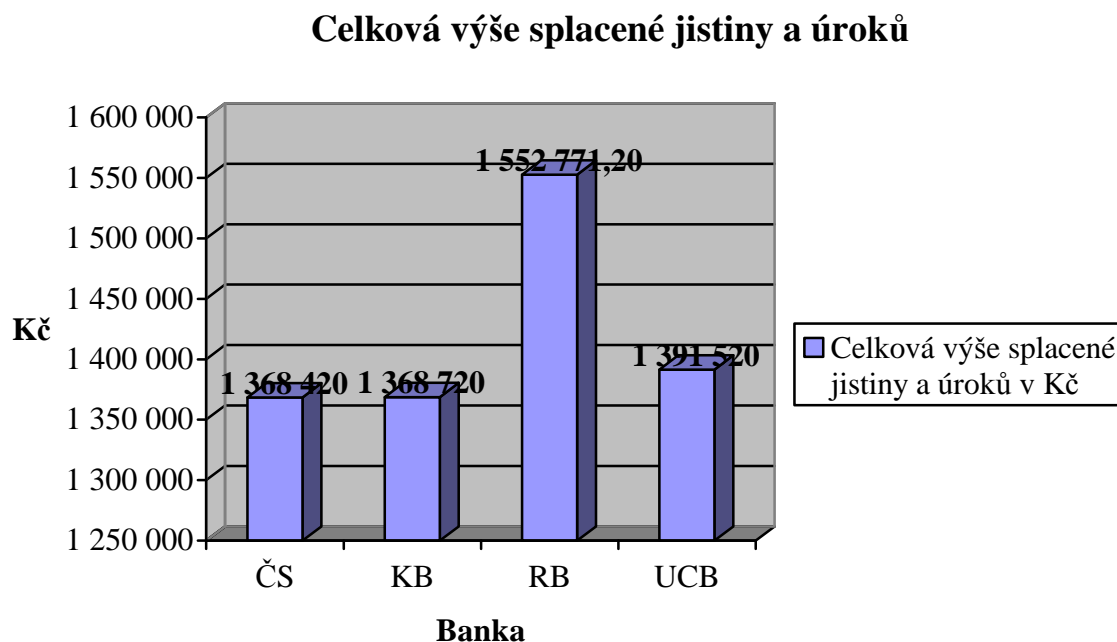
Porovnání hypotečních úvěrů s dobou splatnosti na 10 let dle celkových poplatků je provedeno v grafu 4.3. Zde si lze přehledně všimnout, že nejdražší poplatky má Komerční banka a nejnižší poplatky jsou u UniCredit Bank.

Graf 4.1 Srovnání celkových nákladů zaplacených za hypoteční úvěr (beze změny úrokové sazby)



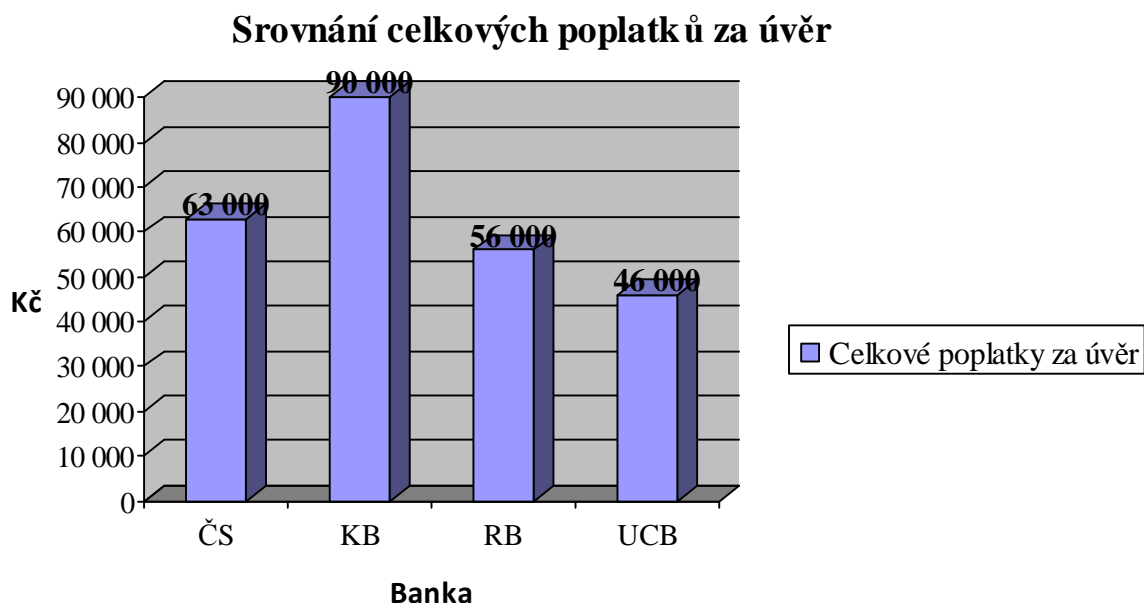
Zdroj: Tab. 4.3, Tab. 4.5, Tab. 4.8, Tab. 4.10.

Graf 4.2 Porovnání hypotečních úvěrů na základě splacené částky jistiny a úroků



Zroj: Tab. 4.2, Tab. 4.4, Tab. 4.6, Tab. 4.9.

Graf 4.3 Srovnání úvěrů dle celkových poplatků



Zroj: Tab. 4.2, Tab. 4.4, Tab. 4.6, Tab. 4.9.

Vzhledem k tomu, že při výpočtech nebyla předpokládána změna úrokové sazby po skončení doby fixace, jsou výsledné hodnoty celkových splacených částek hypotetické. Na trhu může dojít ke změnám úrokových sazeb, především s přihlédnutím k aktuální situaci na finančních trzích, na trhu bankovních služeb a zejména s ohledem na vývoj inflace. Úroková sazba se může snížit a hypotéka se tak stane levnější, nebo naopak zvýšit. V takovém případě je pro klienta hypotéka méně výhodná a může tuto situaci řešit refinancováním hypotéky s nižší úrokovou sazbou a výhodnějšími podmínkami. Na druhé straně se klient může po skončení doby fixace pro předčasné splacení úvěru a to bez sankce.

Kdyby byl návrh na hypotéku poskytnut na základě skutečného daňového přiznání, jednotlivé návrhy by se více či méně lišily, protože v tomto případě neměly banky k dispozici všechny údaje, které k poskytnutí návrhu potřebují. Jedná se např. o daňové přiznání a finanční výkazy podnikatele, které vypovídají o likviditě podniku, zadlužení, rentabilitě a o dalších důležitých hodnotách. Konečná výše rozhodujících ukazatelů by se upravila po celkovém zhodnocení bonity klienta.

Další roli zde hraje počet služeb, které u banky klient využívá. Pokud by podnikatel využíval balíček služeb (např. internetové bankovníctví, pojištění vkladu atd.), mohla by se úroková sazba snížit až o tři desetiny procenta, než kdyby využíval u banky jen běžný účet.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce bylo srovnat hypoteční úvěry pro podnikatele na českém trhu. Byly uvedeny a rozebrány všechny hypotéky pro podnikatele, které na trhu v současnosti existují. Bylo provedeno srovnání a výběr nejlepší varianty na modelovém příkladu. Nejvýhodnější hypotéka byla posuzována dle dvou hledisek, celkové zaplacené částky za jistinu a úroky a celkové zaplacené částky za hypotéku, která obsahuje také měsíční poplatky za vedení účtu a jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru. Poplatky spojené s hypotékou se u některých bank výrazně liší, proto je důležité zohledňovat veškeré poplatky při výpočtu výsledných hodnot. Protože byly výsledné hodnoty počítány beze změny úrokové sazby, jsou výsledné zaplacené částky za jistinu a úrok hypotetické. Bylo provedeno srovnání hypoték pro menší firmy, tzn. s ročním obratem do 30 mil. Kč. Na modelovém příkladě vyšla nejlépe hypotéka od České spořitelny s úrokem 6,5%.

Větší podniky a podnikatelé (s ročním obratem nad 30 mil. Kč.) si mohou vybrat hypotéku u stejných bank jako menší podnikatelé, ale také u LBBW Bank, která poskytuje hypotéku, nazvanou *Financování nemovitosti*, pouze právnickým osobám s ročním obratem nad 30 mil. Kč. LBBW Bank poskytuje těmto právnickým osobám individuální úrokovou sazbu a poplatky. Poplatek za správu a vedení účtu u tohoto typu hypotéky činí 500 Kč měsíčně.

RB poskytuje dva typy hypoték pouze pro fyzické i právnické osoby s ročním obratem nad 30 mil. Kč. Jedná se o *Hypoteční úvěr* a *Hypokredit*, které poskytují max. 50 mil. Kč, nejvýše však 75% z hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr Hypokredit nabízí úrokovou sazbu již od 5,4% p.a.

Nelze jednoznačně určit, jaká hypotéka je pro podnikatele nejvýhodnější. Protože každý podnikatel má jiné preference a navíc po předložení daňového přiznání a veškerých finančních výkazů, které banky vyžadují, se upraví výsledná úroková sazba. Pro stanovení úrokové sazby je také rozhodující zda je podnikatel klientem banky a jakou má u ní historii, kolik a jaké služby u banky využívá. Zpravidla by měla být z hlediska celkové splacené částky nejvýhodnější Česká spořitelna, protože jako jediná poskytuje státní finanční podporu, která přispívá na úhradu úroků.

Je doporučováno, aby podnikatelé při výběru úvěru navštívili více bank a při rozhodování sledovali nejen úrokovou sazbu, ale aby si spočítali všechny poplatky, které

s vyřízením a poskytnutím úvěru souvisejí. Právě na základě těchto poplatků, se úvěr může stát dražším, než se na první pohled zdá.

Seznam použité literatury

a) Knihy

DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. 673 s. ISBN 80-7201-515-X.

KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005. 145 s. ISBN 80-251-0882-1.

POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 683s. ISBN 80-7179-462-7.

REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 621 s. ISBN 80-7261-132-1.

b) Elektronické publikace

ČESKÁ SPOŘITELNA. Hypoteční úvěr. Dostupný z WWW:

<http://www.csas.cz/banka/menu/cs/firmy/nav00000_firmy_nds_188_prod_26>.

KOMERČNÍ BANKA. Hypoteční úvěr v Kč nebo cizí měně. Dostupný z WWW:

<http://www.csas.cz/banka/menu/cs/firmy/nav00000_firmy_nds_188_prod_26>.

LBBW BANK. Financování nemovitosti. Dostupný z WWW: <<http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/financovani-nemovitosti/index.shtml>>.

RAIFFEISENBANK. Podnikatelská hypopůjčka. Dostupný z WWW:

<<http://www.raiffeisenbank.cz/firemni-finance/podnikatele-a-male-firmy/uvery-a-financovani/podnikatelska-hypopujcka/>>.

REIFFAISENBANK. Hypokredit. Dostupný z WWW:

<<http://www.raiffeisenbank.cz/firemni-finance/firmy/uvery-financovani-obchodu-a-vystavovani-zaruk/uvery/hypokredit/>>.

REIFFAISENBANK. Hypoteční úvěr. Dostupný z WWW:

<<http://www.raiffeisenbank.cz/firemni-finance/firmy/uvery-financovani-obchodu-a-vystavovani-zaruk/uvery/hypotecni-uver/>>.

UNICREDIT BANK. Business hypoteční úvěr. Dostupný z WWW:

<<http://www.unicreditbank.cz/cz/podnikatele/uvery/hypotecni-uvery.html>>.

WPB CAPITAL. Investiční úvěr. Dostupný z WWW: <<http://www.wpb.cz/uvery/investicni-uver>>.

Seznam zkratek

aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
ČEB	Česká exportní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
EU	Evropská unie
HÚ	Hypoteční úvěr
KB	Komerční banka
KÚ	kontokorentní úvěr
LÚ	lombardní úvěr
max.	maximálně
min.	minimálně
mld. Kč	miliarda Korun českých
např.	například
popř.	popřípadě
RB	Raiffeisenbank
resp.	respektive
RPSN	roční procentní sazba nákladů
RÚ	revolvingový úvěr
tj.	to je
tzv.	takzvaně
UCB	UniCredit Bank
WTO	Světová obchodní organizace

Prohlášení o využití výsledku bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou (bakalářskou) práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou (bakalářskou) práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové (bakalářské) práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové (bakalářské) práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou (bakalářskou) práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 6. května 2010.

Milada Vondráčková

.....

jméno a příjmení studenta

Adresa trvalého pobytu studenta:

Jurečkova 18, Opava 746 01